

موسوعة الفقه والقضاء

المستشار  
محمد عزى البكري  
رئيس محكمة الاستئناف

في  
القانون المدني  
عقد الإيجار

المواد ٥٥٨ - ٥٨٣

المجلد الحادي عشر



٩ ش سامى البارودى - باب الخلق - القاهرة  
ت ٣٩٦٠٤٤٣ - ٣٩٥٣٣٠١









موسوعة الفقه والقضاء

المستشار  
محمد عزمي البكري  
رئيس محكمة الاستئناف

# في القانون المدني

{ عقد الإيجار }

- أركان الإيجار • مدة الإيجار • تسليم العين •
- صيانة العين وأحكام الترميمات • هلاك العين •
- تراحم المستأجرين • التزام المؤجر بالضمان

المجلد الحادي عشر

المواد ٥٥٨ - ٥٨٣



في مجلس الدولة - باب الفقه - القاهرة

٥٨٣ - ٥٥٨ - ٥٨٣ - ٥٥٨ - ٥٨٣ - ٥٥٨

---

رقم الإيداع بدار الكتب المصرية

الترقيم الدولي

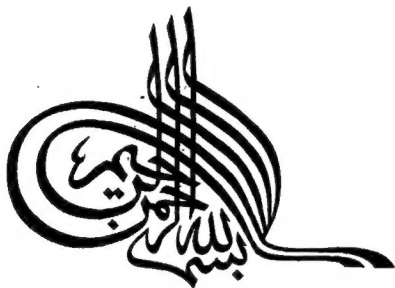
٢٠٠٦/١٦٧٢١

977 - 400 - 038 - 2

---



٢٢ ش رضى عابدين - ٢٩٢٥٢٣٦



فَأَمَّا الرَّبْدُ فَيَذْهَبُ جُفَاءً وَأَمَّا  
مَا يَتَفَعُّ النَّاسُ فَيَمْكُثُ فِي الْأَرْضِ

صَلَّى  
الْعَظِيمِ



## ١ - الإيجار بوجه عام

### أركان الإيجار :

#### مادة (٥٥٨)

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم .  
الشرح

#### ١ - تعريف عقد الإيجار:

عرفت المادة عقد الإيجار بقولها : «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم»<sup>(١)</sup>.  
ففى عقد الإيجار يتفق شخصان على أن يمكن أحدهما الآخر أن يستمتع بشئ معين أثناء مدة محدودة، نظير ثمن لهذه المنفعة يلتزم هذا الآخر بدفعه للأول، ويسمى من يقدم المنفعة مؤجراً، ومن تقرر له المنفعة مستأجراً، ويطلق على ثمن المنفعة أجرة .

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى: «أن مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المستأجر إيجابى لاسيى، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع ، لا بأن يقتصر على تركه ينتفع بالعين المؤجرة .

---

(١) كان التقنين المدنى السابق يعرف الإيجار فى المادة ٤٤٥/٣٦٢ منه كالآتى :

«إجارة الأشياء . عقد يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر بمنافع الشئ المؤجر ومرافقه مدة معينة بأجرة معينة» .

وبين التعريف أن أركان الإيجار، غير الرضا، هي العين المؤجرة والأجرة والمدة. ويلاحظ أن الركنين الأخيرين متقابلان. ويرتب على ذلك أن الإيجار عقد مستمر، والأجرة فيه تقابل مدة الانتفاع<sup>(١)</sup>.

كما جاء في النظرة العامة التي صدر بها الفصل الخاص بالإيجار في المشروع التمهيدي ما يأتي: «من حيث التزامات المؤجر: جعل المشروع هذه الالتزامات إيجابية، ولم يجعلها سلبية كما فعل التقنين الحالي، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين (م ٥٨٦ من المشروع) لا يتركه ينتفع بها (م ٣٦٢ / ٤٥٥ مصري)<sup>(٢)</sup>».

وقد كان لهذه الخطة الجديدة التي اتبناها المشرع الفرنسي أثرها في تحديد التزامات المؤجر، سواء عند ابتداء الإيجار أو في أثنائه. فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين لا يتركه ينتفع بها، وعليه أن يسلم العين في حالة صالحة للانتفاع، لاقى الحالة التي تكون عليها وقت بدء الانتفاع، على خلاف ما جاء في التقنين القديم من أنه لا يكلف بعمل أى مرمة كانت. وهو ضامن لجميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع إيجاباً كبيراً<sup>(٣)</sup>.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «مؤدى ماتقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدني من أن الإيجار عقد

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص ٤٧٠.

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص ٤٦٧.

(٣) الدكتور عبد المنعم البدر أوى العقود المسماة البيع والإيجار دار الكتاب العربى بمصر ص ٤٥٣ وما بعدها - الدكتور خيس خضر عقد الإيجار فى التقنين المدني والتشريعات الخاصة الطبعة الأولى ١٩٧٣ ص ٣٠ هامش (٢).

يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين لقاء أجر معلوم....».

(طعن رقم ٦٢٥ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١١/٢)

٢- « مؤدي ما تقضي به المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم، لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا .... إلخ».

(طعن رقم ٢٣٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١/١١)

٣- « المقرر في المادتين ٥٥٨، ٥٧١ من القانون المدني أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين ويلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع..... إلخ».

(طعن رقم ٢٠٣٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥)

٤- «تعهد المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة متى كان ممكناً. كفايته لانعقاد العقد صحيحاً».

(طعن رقم ٢١٩٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١٩)

٥- « مؤدي نص المادة ٥٥٨ من القانون المدني - وطي ما جري به قضاء محكمة النقض- أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر

من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم . ولا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعنى أن إيجار ملك الغير صحيح فى حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشئ المؤجر ولم يدع تعرض المالك له فيه وحق لأى من طرفيه التقاضى بشأن المنازعات الناشئة عنه .

(طعن رقم ٤٧٩١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٢٧)

٦- عقد الإيجار . ماهيته . م ٥٥٨ مدنى . اعتبار الأجرة ركنا جوهريا فيه لقيام له بدونها . تحديدها . كفيته .

(طعان رقما ٢٦٢ ، ٣٤٢ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٥)

٧- عقد الإيجار . ماهيته . التزام المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفعه إليه المستأجر .

(طعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٨)

## ٢- خصائص عقد الإيجار :

يبين من التعريف السابق لعقد الإيجار، أن عقد الإيجار يتميز بالخصائص الآتية :

### (أ) - عقد الإيجار رضائى :

عقد الإيجار عقد رضائى . فيكفى لانعقاده توافق الإيجاب والقبول بين طرفيه وهما المؤجر والمستأجر .

إنما يجب مراعاة أن رضائية العقد لا تتعلق بالنظام العام ، وبالتالي يجوز لطرفيه الاتفاق على عدم انعقاد الإيجار فيما بينهما إلا إذا اتبع شكل معين ،



أو شرط من شروطه بالبيئة ورخص له في ذلك. كان للمؤجر وفقاً للمادة أن ينفي ذلك بالطريق ذاته (١).

وبالنسبة لإيجار الأراضي الزراعية فقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ التي أبقى عليها القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ علي أن : « يجب أن يكون عقد الإيجار مزارعة أو نقداً ثابتاً بالكتابة أياً كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضى زراعية ولو كان لزراعة واحدة »، ووضح أن هذه الفقرة استلزمت الكتابة في إثبات الإيجار أياً كانت قيمته، وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضى زراعية ولو كان لزراعة واحدة. والكتابة هنا شرط للإثبات، وليست شرطاً شكلياً للاتفاق وهذا واضح من صريح النص فقد جاء به « يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة » (٢) وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - « عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها، والأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام أو الآداب محلاً أو سبباً أو كان على خلاف نص أمر أو ناه في القانون » .  
(طعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

---

(١) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية - الجزء الأول الطبعة الخامسة عشرة ٢٠٠٣/٢٠٠٢ ص ٩٣٠ وما بعدها - مجلس خضر ص ٣٣ الدكتور حمدى عبد الرحمن . عقد الإيجار في ضوء القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واللوائح التنفيذية وأحكام النقض ١٩٨٤ ص ٨ وما بعدها .

(٢) راجع مؤلفنا شرح التعديلات الجديدة لقانون الإصلاح الزراعى الصادرة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ طبعة ١٩٩٣ ص ٤٢ - وراجع أيضاً في كون الكتابة لم تكن شرط -

٢ - «النص في المادة ١/١٤٧، ١/١٥٠ من القانون المدني، يذلان علي أن مبدأ سلطان الإرادة مازال يسود الفكر القانوني، ولازم أن يتمتع على أحد العاقدين تقضى العقد أو إنهائه أو تعديله على غير مقتضى شروطه، مالم يتفق على ذلك مع الطرف الآخر، كما يتمتع ذلك علي القاضى، لأنه لايتولى إنشاء العقود عن عاقدتها، وإنما يقتصر عمله على تفسير مضمونها، وهو ملزم عند وضوح عبارات العقد بعلم المخرج عنها باعتبارها تعبيراً صادقاً عن إرادة المتعاقدين المشتركة وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة وتحقيقاً لاستقرار المعاملات» .

(طعن رقم ٨٤١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

٣ - «عقد الإيجار. عقد رضائي . خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما فرضته التشريعات من قيود الأصل في الإرادة المشروعية. مايلحقها من بطلان. مناهة»

(طعن رقم ١٦٥٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦)

(طعن رقم ٣١١١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨)

٤ - «عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها فهو متى قام صحيحاً يلزم عاقديه بما يرد الاتفاق عليه فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق عاقديه، ويكون هذا الاتفاق بمثابة عقد جديد» .

(طعن رقم ٢١٦٤ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٢٦)

---

— اتفق في عقد إيجار الأراضى الزراعية قبل العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ مؤلفنا شرح أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعى الطبعة السابعة ١٩٩٢ ص ٣٠٨ وما بعدها .

٥- عقد الإيجار عقد رضائي، خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما فرضه القانون الجديد من قيود. عدم جواز نقضه أو تعديله إلا باتفاق عاقيه.

**(طعن رقم ٨٤٣ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣١)**

٦- عقد الإيجار وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني عقد رضائي. انتهاءه بإنقضاء مدته. م ٥٥٨، ٥٩٨ مدني. عدم انتهاء عقد الإيجار بإنقضاء مدته وفقاً لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية التي تتعلق بالنظام العام. سريانها بأثر مباشر على عقود الإيجار المسارية ولو كانت مبرمة من قبل. جواز تنازل المستأجر عن حقه في تلك الميزة.

**(طعن رقم ٢٥٩٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٧)**

١ عقد الإيجار. عقد رضائي. خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما فرضه القانون من قيود.

**(طعن رقم ٢٦٥٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٨/١١/١٢)**

٧- تضمين عقد الإيجار اتفاق الشركة الطاعنة مع المطعون ضده الأول وعد منها بشراء الأعيان محل النزاع خلال ثلاث سنوات تبدأ من نهاية الإيجار على أن تصدد مقابل انتفاع عن هذه الفترة. مؤداه. أن استمرار وضع يد الشركة على هذه الأعيان خلال تلك الفترة يستند إلى الاتفاق. قضاء الحكم المطعون فيه بطردها لانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته دون أن يتجدد بالمخالفة للإرادة الصريحة للمتعاقدين. خطأ.

**(طعن رقم ٢٣٤٨ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٣/١٧)**

٨- عقد الإيجار. عقد رضائي. خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية من قيود.

**(طعن رقم ١٥١٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١١)**

**(طعن رقم ٨٧٤٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢)**

**(طعن رقم ١٢٧٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٩)**

ولا يعتبر عقد الإيجار من عقود الإذعان من عقود الإذعان .

وقد أوضحت تلك محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن :

" عقد الإيجار لا يعتبر من عقود الإذعان لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أنه يجب لكي يعتبر عقد من قبيل ذلك أن يتضمن احتكاراً قانونياً أو فعلياً أو في القليل سيطرة على السلعة أو المرفق تجعل المنافسة فيها محدودة النطاق، وإذ كان النزاع يدور حول تأجير وحدة سكنية مما يتولاها إلى جانب الأفراد شركات منها العام والخاص كما تقوم به الدولة بما يوفر عنصر المنافسة بين هؤلاء فينتفى معه الاحتكار " .

( طعن رقم ٤٤٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١/١٥ ) (١)

### كما قضت محكمة النقض بأن :

" لا يكفي مجرد القول بأن واضع اليد مستأجر لعين النزاع لنفي أنه غاصب لها دون التثبت من قيام عقد الإيجار بإرادة طرفيه وتاريخه وتعيين العين المؤجرة وأجرتها القانونية ومدة العقد حتى يكون وضع اليد بسبب قانوني صحيح " .

( طعن رقم ٤٤٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٣ )

### (ب) - عقد الإيجار ملزم للجانبين :

عقد الإيجار ملزم للجانبين لأنه يرتب في ذمة المؤجر التزامات تقابلها التزامات أخرى تنشأ في جانب المستأجر .

### (١) كما قضت محكمة النقض بأن :

" يجب لكي يعتبر العقد إذعان - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن يتضمن احتكاراً قانونياً أو فعلياً أو في القليل سيطرة على السلعة أو المرفق تجعل المنافسة فيها محدودة النطاق ، وإذ كان تأميم شركات النقل البحري لا يقوم في ذاته دليلاً على الاحتكار لأن التأميم لا يقتضي بطبيعته انعدام المنافسة بين الشركات ولو عملت في قطاع اقتصادي واحد ، وكان النزاع بين طرفي الخصومة - على ما يبين من الحكم المطعون فيه - يدور حول عملية نقل داخلي مما يتولاها إلى جانب شركات النقل الموممة أفراد أو مؤسسات تابعة للقطاع الخاص مما يوفر عنصر المنافسة بين جميع هؤلاء في عمليات النقل وينتفى معه الاحتكار فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى في - -

ويترتب على كون عقد الإيجار ملزماً للجانبين ، أن هذه الالتزامات ترتبط فيما بينها بحيث تعتبر التزامات كل طرف سبباً للالتزامات للطرف الآخر ، فإذا أبطل التزام أحدهما أو انقضى لأى سبب أبطل أو انقضى التزام الطرف الآخر ، وإذا تخلف أحدهما عن تنفيذ التزاماته حق للطرف الآخر أن يدفع بعدم التنفيذ أو يطلب الفسخ .

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

" عقد الإيجار ينشئ التزامات متبادلة بين عاقديه ، ويلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها ومنع كل تعرض من الغير سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانونى مادام قد حدث قبل التسليم " .

( طعن رقم ٨٣٤ ، ٨٦٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٥ )

#### ج- عقد الإيجار عقد معاوضة :

عقد الإيجار من عقود المعاوضات ، فكل من طرفيه يعطى مقابلأ لما يأخذ ، فالمؤجر يعطى المنفعة مقابل الأجرة ، والمستأجر يؤدى الأجرة لقاء المنفعة . وهذا ما يميز عقد الإيجار عن عقد العارية . التى هى عقد يلتزم به شخص بأن يسلم إلى آخر شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو لغرض معين على أن يرده بعد الاستعمال (م ٦٣٥ منلى) .

#### د - عقد الإيجار يرد على منفعة الشئ دون ملكيته :

عقد الإيجار يرد على منفعة الشئ دون ملكيته<sup>(١)</sup> . فالمؤجر يلتزم بتمكين

---

= حدود السلطة التقديرية لقاضى الموضوع إلى القول بعدم قيام احتكار فى عملية النقل محل النزاع وبالتالي فلا يكون العقد موضوع الدعوى عقد إذعان ، لا يكون قد خالف للقانون " .

( طعن رقم ٢٤٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٦/٣ )

(١) على أن فى هذا القول تجوز لأن الحقيقة أن محل الإيجار ليس منفعة المأجور بل تمكين المستأجر من المنفعة، إذ من المسلم فى فقہ القانون وتشريعه أن الإيجار لا يؤول -

المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر مع بقاء الملكية له. وهذا ما يميز الإيجار عن البيع وعن غيره من العقود التي يكون الغرض منها نقل الملكية .  
فالمستأجر لا يتمتع بسلطة مباشرة يخولها له القانون على العين المؤجرة، بل لابد من تدخل المؤجر لتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>(١)</sup>.  
وينتهي على ذلك أن حق المستأجر هو مجرد حق شخصي دائماً وليس حقاً عينياً، وهو بهذه المثابة يعتبر مالا منقولاً ، ولو كان محل الإيجار عقاراً .

- 
- المستأجر حقاً عينياً على منفعة الشئ وإفنا يقتصر على تحويله حقاً شخصياً عند المؤجر مقابل التزام في ذمة الأخير بتسكين المستأجر من المنفعة «الدكتور سليمان مرقس عقد الإيجار الطبعة الرابعة ١٩٨٥ ص ٢٥ هامش (١٠) وما بعدها» .
- (١) ومع أن حق المستأجر يعتبر من الحقوق الشخصية لا العينية إلا أنه مع ذلك طبيعته الخاصة فحق المستأجر ينشأ مرتبطاً بالعين المؤجرة، مما حدا بالمشروع أن يقرر لحق المستأجر بعض الأحكام التي لا تتفق مع كونه حقاً شخصياً، ومن أمثلة ذلك :
- ١ - أنه خول المستأجر رفع جميع دعاوى وضع اليد (م ١/٥٧٥ مدني) .
  - ٢ - ما نصت عليه المادة ٦٠٤ مدني من أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية .
  - ٣ - ما نصت عليه المادة ٤٠٨ مرافعات من أنه مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى في شأن إيجارات العقارات تنفذ عقود الإيجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه في حق الحاجزين والذاتين المشار إليهم في المادة ٤١٧ ومن حكم بإيقاع البيع عليه وذلك بغير إخلال بأحكام القانون المتعلقة بعقد الإيجار الواجبة الشهر أما عقود الإيجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ في حق من ذكرها إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة .
  - ٤ - ما نصت عليه المادة ١١ من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ من أنه يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا

وهي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- « لأن المستأجر ليس له حق عيني علي العين المؤجرة حتي يستطيع رفع دعوي الريع علي المتعرض فضلاً علي أنه ليس هناك صلة بينه وبين المتعرض تخول له مقاضاته ومن ثم فليس للمستأجر أن يطلب إلزام المتعرض بالريع».

(طعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩/١/١٩٥٠)

٢- « الأصل في عقد الإيجار أنه ليس من الحقوق المتصلة بشخص المستأجر وإنما هو من الحقوق المالية التي يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها ويكون لدائني المستأجر استعماله طبقاً لما تقتضي به المادة ٢٣٥ من القانون المدني».

(طعن رقم ٤٥٤٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١/٨/١٩٩٨)

ويترتب علي اعتبار حق الإيجار حقاً شخصياً النتائج الآتية :

١- أن حق المستأجر يعتبر دائماً حقاً منقولاً، ولو كان محل الإيجار عقاراً (م ٨٣ مدني).

٢- أن حق المستأجر لا يجوز رهنه رسمياً لأن الرهن الرسمي لا يرد إلا علي العقار.

وإنما يجوز رهنه حيازياً ولا يكون هذا الرهن نافذاً في حق المؤجر إلا بإعلانه إليه أو يقبوله إياه وفقاً للمادة ٢٠٥ ولا يكون نفاذاً في حق الغير إلا بحيازة المرتهن سند الإجارة وتحسب للرهن مرتبته من تاريخ إعلانه إلي المؤجر أو من التاريخ الثابت لقبوله إياه (م ١١٢٣ مدني).

ولكن هذا الرهن لا يفيد منه المستأجر عملياً إذ هو مضطر للتخلي عن استغلال العين المؤجرة للدائن المرتهن رهن حيازة ، فإن هذا من حقه أن يستوفي غلة العين باستثمارها استثماراً كاملاً، علي أن يخصم ما يستولي عليه من المصروفات ثم من الفوائد ثم من أصل الدين المضمون بالرهن (م ١١٠٤)

---

= زادت مدتها علي تسع سنوات وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ويترتب علي عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد علي مدة تسع سنوات بالنسبة إلي الإجازات والسندات.

م ١١٢٦ مدنى). ولا يكتفى أن يعرض الدائن المرتهن سند الإيجار، فإن هذه الحيازة إنما هي شرط لنفاذ الرهن فى حق الغير (م ١١٢٣ / ٢ مدنى) (١).

٣ - خضوع التصرف فى الإيجار والتنازل عن الإيجار لأحكام التصرف فى الحق الشخصى، وليس لأحكام التصرف فى الحق العيى، فإذا أراد المستأجر التنازل عن الإيجار فإنه لا يلزم تسجيل التنازل، بل تتبع إجراءات حوالة الحق.

٤ - أنه لا يجوز للمستأجر رفع دعوى الإخلاء على مستأجر سابق يشغل العين المؤجرة، أو مطالبته بتسليمه إياها أو بإيجارها، أو رفع دعوى إبطال العقد الصادر لذلك المستأجر من المؤجر ذاته أو فسخه بل يرفع المستأجر دعواه على المؤجر مباشرة.

٥ - أن المحكمة المختصة محلياً بنظر دعاوى الإيجار المتعلقة بعقار، تكون المحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه وليست المحكمة التى يقع فى دائرتها موقع العقار المؤجر (م ٤٩ مرافعات).

ويلاحظ أن قانون المرافعات عقد الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه إذا كانت الدعوى المرفوعة من الدعاوى الشخصية العقارية (م ٢/٥٠ مرافعات)، ولا تعتبر الدعاوى الناشئة عن الإيجار من الدعاوى الشخصية العقارية إذ أنها لا ترمى إلى نقل ملكية العقار.

---

(١) الدكتور عبد الرزاق السنهورى الوسيط فى شرح القانون المدنى ج٦ مجلد ١ طبعة ١٩٨٨ . ص ٨٦٠ وما بعدها - مرقس ص ٥٦٢ هامش (٢٠) - عمران ص ٢٤٧ - وقارن الدكتور عبد الفتاح عبد الباقى ص ٤٠٥ هامش (٢) إذ يرى أنه لا يلزم فى رهن حق المستأجر حيازاً تسليم ذات العين المؤجرة إلى المرتهن وإقفاً يكتفى تسليم عقد الإيجار، إذ رهن الدين يسرى فى مواجهة الغير بتسليم سنداتهما إلى المرتهن (م ١١٢٣ مدنى).



**وقضت محكمة النقض بأن :**

١ - «إن حق المستأجر هو مجرد حق شخصي، فلا يصح منه - ولو كان عقدهم مسجلاً - أن يتمسك بأن إجراءات قسمة العقار الذي منه العين المؤجرة له، لتكون حجة عليه، إذا هي لم تتم في مواجهته. فإنه ليس لعقد الإيجار إن كان مسجلاً من الأثر أكثر من جواز الاحتجاج به قبل من استقرت له ملكية العين المؤجرة بالقسمة. وذلك في حدود أحكام القانون ولا يجوز الاحتجاج على المالك بعقد الإيجار إذا كان قد صدر باطلاً من لاحق له في التأجير أو من تجاوز حدود حقه في الإدارة كالحارس القضائي الذي يخرج على قواعد التأجير الصالح النافع للمصلحة المشتركة» .

(طعن رقم ٧٧ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٢/١٠ مجموعة  
عمر ج ٩٨ رقم ٢٥٧)

٢ - «وفاد المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن حق المستأجر في طبيعته حق شخصي وليس حقاً عينياً، وهو بهذه المثابة يعتبر مالا منقولاً ولو كان محل الإجارة عقاراً، كما يعد عقد الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف» .

(طعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/١/٢١)

٣ - «والخلف الخاص هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من يتلقى من سلته شيئاً سواء كان هذا الشيء حقاً عينياً أو حقاً شخصياً، أو يتلقى حقاً عينياً على هذا الشيء، أما من يترتب له ابتداء حق شخصي في ذمة شخص آخر فلا يكون خلفاً خاصاً له، بل يكون دائناً، فالمستأجر لا يعتبر خلفاً للمؤجر، بل هو دائن له» .

(طعن رقم ٨٢٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٢٣)

٤ - ولئن كان عقد الإيجار الصادر من صاحب الحق فى التأجير ينشأ للمستأجر حقاً شخصياً قبل المؤجر إلا أن لهذا الحق الشخصى خاصية تميزه، فهو حق فى الانتفاع بالعين يتصل اتصالاً وثيقاً بهذه العين مما يقتضى امتداد أثره إلى كل من يتعرض له فى الانتفاع بها - سواء كان من الغير أو شريكاً له فى هذا الانتفاع بما يحق له معه الاستناد إلى حقه الناشئ عن ذلك العقد فى مواجهة غاصبه لإثبات أحقيته فى الانتفاع بها .

(طعن رقم ٢٧٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١٤ - ذات المبدأ طعن رقم ٩٦٧ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/٣/٢٣)

هـ - عقد الإيجار عقد زمنى مستمر :

عقد الإيجار من العقود الزمنية، لأن الزمن عنصر جوهري فيه، فيكون هو المقياس الذى يقدر به محل العقد، فهو يرد على المنفعة، والزمن هو الذى يحدّد مقدار هذه المنفعة، إذا لا يتصور أن ينفذ المؤجر التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع لمدة سنة فى لحظة واحدة، بل لابد من أن يستغرق هذا التنفيذ سنة كاملة. والإيجار عقد زمنى مستمر، لأن المنفعة التى يرد عليها يجب أن تؤدى بدون انقطاع طوال المدة المتفق عليها، فالمنفعة فى عقد الإيجار تقاس بالزمن طبيعة (١).

(١) وهناك نوع آخر من عقود المدة هى العقود، ذات الأداءات الدورية، وهذه تتناول أشياء تقاس بحيز مكانى، بحيث يمكن تنفيذها دفعة واحدة، ولكن يتفق المتعاقدان على تكرارها مدة من الزمن لاشباع حاجة تتكرر. فهى فى ذاتها تقاس بالمكان، ولكن يتفق المتعاقدان على أن تقاس بالزمان. كما فى عقد التوريد حيث يلتزم مثلاً خباز بأن يورد كيلو من الخبز كل يوم، أو يلتزم بائع لبن بأن يورد كيلو من اللبن كل يوم والدكتور عبد المنعم الصلحة مصادر الالتزام ١٩٨٦ ص ٧٥ .

ويرتّب على ذلك أنه إذا فسخ عقد الإيجار اتفاقاً أو قضاء - بعد البدء فى تنفيذه لا يكون له - خلافاً للقواعد العامة - أثر رجعى، لأنه يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى، لأن الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذى يتعقد عليه، والتقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه، ويعتبر العقد مفسوخاً من وقت الاتفاق على فسخه أو الحكم النهائى بذلك، ويبقى عقد الإيجار بالنسبة للمدة التى انقضت من قبل قائماً يحكم العلاقة بين الطرفين فى شأن ادعاء أى منهما قبل الآخر بعدم تنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد خلال تلك المدة وينبى على ذلك أن يكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض . ومن ثم فإن الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة على الفسخ يضمنها امتياز المؤجر، وتسقط بالتقادم الحقيقى (م ٣٧٥ مدنى) .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - والنص فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى على أنه : «إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ..» قطعى الدلالة على الأثر الرجعى للفسخ، وعلى شموله العقود كافة، إلا أنه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر والدورى التنفيذ - كالإيجار - أنه يستعصى بطبيعة على فكرة الأثر الرجعى، لأن الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذى يتعقد عليه ، والتقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه، فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء فى تنفيذه، فإن آثار العقد التى أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عملياً ويكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض ، ولا يعد

العقد مفسوخاً إلا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لاقيله ويعتبر  
الفسخ هنا بمثابة إلغاء للعقد فى حقيقة الواقع» .

(طعن رقم ٥٠٩ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

٢ - «من المقرر أن فسخ عقد الإيجار اتفاقاً أو قضاءً - بعد البدء فى تنفيذه -  
وخلالاً للقواعد العامة لا يكون له أثر رجعى؛ إذ يعتبر العقد مفسوخاً من  
وقت الاتفاق أو الحكم النهائي يفسخه، لأن طبيعة العقود الزمنية ومنها  
عقد الإيجار تستمضى على هذا الأثر ويبقى عقد الإيجار بالنسبة للمدة  
التي انقضت من قبل قائماً يحكم العلاقة بين الطرفين فى شأن ادعاء أى  
متهما قبل الآخر بعدم تنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد خلال تلك المدة  
باعتبار أن أحكام العقد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هى  
وحدها التى تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه  
تنفيذاً صحيحاً أو عند الإخلال بتنفيذه، فلا يجوز الأخذ بأحكام المسؤولية  
التقصيرية فى مقام العلاقة لعقدية؛ لأن فى ذلك إهدار لنصوص العقد  
المتعلقة بالمسؤولية عن عدم تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له. لما كان ذلك  
وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بتأييد الحكم  
المستأنف على أن تعديل طلبات المطعون عليه يعتبر منه تسليماً بفسخ  
عقد الإيجار موضوع الدعوى ورتب على ذلك إعماله قواعد المسؤولية  
التقصيرية بدلاً من قواعد المسؤولية العقدية ، فإنه يكون قد أخطأ فى  
تطبيق القانون» .

(طعن رقم ٧٤٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٢/١٠)

٣ - «العقود المستمرة كالإيجار. القضاء يفسخها بعد البدء فى تنفيذها. ليس  
له أثر رجعى. اعتبارها مفسوخة من وقت الحكم التهنائى بالفسخ لاقيله.  
عدم تنفيذ المؤجر لعقد الإيجار وتقاعسه عن تسليم العين المؤجرة . أثره.

وجوب فسخ العقد بمجرد طلب المستأجر . حق الأخير فى استرداد ما دفعه لصاحب الأجرة " .

( طعن رقم ١٩٢٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٤/١١ )

٤- " الأصل أنه إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد عملاً بالمادة ١٦٠ من القانون المدنى ومن ثم فإن الفسخ له أثر رجعى سواء كان الفسخ بحكم القاضى أو بحكم الاتفاق أو بحكم القانون إلا أنه إذا كان العقد زمنياً كالإيجار وفسخ لم يكن لفسخه أثر رجعى لأن طبيعة العقود الزمنية تستعصى على هذا الأثر ذلك أن العقد الزمنى يقصد الزم فيه لذاته فالزم محقود عليه ما انقضى منه لا يمكن الرجوع فيه ويترتب على ذلك أن المدة التى انقضت من عقد الإيجار قبل فسخه تبقى محتفظة بأثارها ويبقى عقد الإيجار قائماً طول هذه المدة وتكون الأجرة المستحقة عن المدة السابقة على الفسخ لها صفة الأجرة لا التعويض ... الخ " .

( طعن رقم ٥٩٧٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٨/٦/٤ )

( طعن رقم ٢١٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٨/٤/٤ )

(و) عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك :

الإيجار بطبيعته لا يرد إلا على الأشياء التى لا تهلك بمجرد الاستعمال لأنه يخول المستأجر منفعة الشئ مدة معينة على أن يرده بعينه بعد أن ينتفع به فلا يرد الإيجار على النقود والمواد الغذائية مثلاً .

وعقد الإيجار يتميز بذلك عن عقد القرض ، لأن المقرض يأخذ النقود ويتصرف فيها على أن يرد بدلاً منها بعد مدة معينة مع زيادة فى مقدارها تقابل الفائدة التى عادت عليه من تمكنه من التصرف فى هذه النقود خلال تلك المدة (١) .

## تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

٣- (أولاً) الإيجار والبيع :

يفترق الإيجار عن البيع فى أن البيع يرد على ملكية الشئ بينما لا يرد الإيجار إلا على منفعته ولأجل موقوت . فالمشتري يملك المبيع الذى يخرج نهائياً من ذمة بائعه ، أما المستأجر فلا يترتب له إلا حق شخصى فى ذمة

(١) خميس خضر ص ٣٥ .

المؤجر ويستطيع بمقتضاه أن يلزم مدينه بتمكينه من الانتفاع بالشئ فى مدة محدودة يعود الشئ بعد فواتها إلى المؤجر كما كان<sup>(١)</sup> .  
غير أن هذا الإيجار قد يختلط بعقد البيع فى بعض الأحوال ، ومن أمثلة ذلك ما يأتى :

١- الحالات التى يمنح فيها مالك الأرض ثمارها لآخر :

قد يتفق مالك الأرض مع شخص آخر على أن يكون الأخير الحق فى أخذ الثمار التى تغلها الأرض كلها أو بعضها فى مقابل عوض مالى محدد . كأن يتفق على أن يمنح صاحب حديقة شخصاً معيناً الحق فى أخذ فاكهتها فى مدة محدودة ، وكأن يتفق على أن يمنح صاحب محجر شخصاً آخر الحق فى استخراج الأحجار منه طوال وقت معلوم .

فى هاتين الحالتين وما يماثلها تنق معرفة تكليف العقد ، هل هو عقد بيع للثمار أو الإيجار ، باعتبارها أشياء مستقبلية ومنقولة بحسب المال ، أم هو عقد إيجار للأرض أو للمحجر<sup>(٢)</sup> .

- 
- (١) الدكتور عبد الفتاح ص ١٨ وما بعدها .
- (٢) وهذه المستقرة لها نتائج قانونية هامة . وذلك أنه فى حالة تكليف العقد بيعاً ، فإنه عند عدم الاتفاق على من يتحمل من الطرفين مصروفات جنى الثمار يلتزم صاحب الأرض هذه المصروفات على اعتبار أن البيع إنما يرد على الثمار نفسها ، وهذا ما يتطلب من مالك الأرض وضعها تحت تصرف مكتسبها منفصلة عن الأرض ، أى ما يستلزم منه تحمل نفقات جنيها ، أما إذا كيف العقد إيجاراً تحمل المستأجر نفقات جنيها لأن المستأجر هو الذى يتحمل عادة نفقات استغلال الشئ المؤجر . ولو كيف العقد إيجاراً يثبت للمؤجر امتياز المؤجر على الثمار وما وضعه للمستأجر فى العين من الآلات ونحوها ، أما لو كيف العقد بيعاً كان للبايع امتياز البايع على الثمار فقط .
- ولو كيف العقد إيجاراً وبقي مكتسب الثمار فى العين بعد فوات المدة المتفق عليها وعلم بذلك صاحب الأرض ولم يعترض ، قامت قرينة قانونية على أن الإيجار تجدد تجديدًا ضمناً (م ٥٩٩ مدنى) أما لو كيف العقد بيعاً للثمار فإن الحق فى أخذها ينتهى بفوات المدة التى منحت إياه خلالها ، مالم تظهر بشكل قاطع رغبة المتعاقدين فى بيعها لفترة أخرى محدودة " عبد الفتاح عبد الباقي ص ٢٠ " .

والحقيقة أنه من العسير أن نجد هنا مقياساً سليماً يصدق في جميع الحالات التي تعرض فيها هذه الصعوبة، لأن المسألة تتأثر قبل كل شيء بظروف الموضوع التي تختلف في حالة عنها في أخرى .

ومن المعايير التي قال بها الشراح وأحكام المحاكم لتحديد ما إذا كان العقد بيعاً أو إيجاراً ما يأتي :

١ - التفرقة بين التعاقد على المحاصيل والثمار، على أساس أن لكل منهما معنى يختلف عن الآخر.

فالمحاصيل هي ما يستخرج من الشيء وتقطع منه بحيث يؤدي تكرار الحصول عليها إلى استنفاذ مادة الشيء بعد مدة معينة، ومثال ذلك الأحجار والمعادن التي تقطع من المحاجر أو المناجم .

أما الثمار فهي ما يثقل الشيء في أوقات دورية متقاربة دون أن يترتب على ذلك الانتقاص من مادة الشيء نفسه، ومثل ذلك ثمار الحدائق أو القمح أو الأذرة .

فإذا كانت المحاصيل هي موضوع العقد، كنا بصدد بيع، أما إذا ورد التصرف على الثمار كنا بصدد إيجار، لأن مقتضى الإيجار أن يمنح المستأجر ريع الأرض مع بقاء أصلها سليماً، وهذا ما يحصل في حالة الثمار دون المحاصيل<sup>(١)</sup> .

---

(١) الدكتور عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الرابع البيع والمقايضة ١٩٨٦ ص ٣٧، الجزء السادس المجلد الأول الإيجار والعارية ١٩٨٨ ص ١١ وما بعدها - حنفي عبد الرحمن ص ١٣ وما بعدها - عبد الفتاح عبد الهادي ص ٢٠ وما بعدها - الدكتور رمضان أبو السعود عقد الإيجار ١٩٩٢ ص ٦٤ .

وهذا الميعار أخذت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٥١/١٢/٦ في الطعن رقم ٦٧ لسنة ١٩ ق<sup>(١)</sup> .  
والميعار السابق يغلب أن يكون صحيحاً، ولكنه قد لا يصدق في بعض الحالات، فقد يبيع صاحب الأرض الثمار الناتجة منها، والزرع لا يزال في الأرض فيكون العقد بيعاً لهذه الثمار لا إيجاراً للأرض ويغلب في هذه الحالة ألا يسلم البائع الأرض للمشتري ولا يسلم له إلا الثمار، وأن تكون مصروفات الزراعة على صاحب الأرض لا على المشتري .

وقد أدى هذا بعض الشراح إلى القول بميعار آخر، أساسه التفرقة بين ما إذا ورد التصرف على كل الثمار التي تنتجها الأرض وبين ما إذا ورد فقط على بعضها، فإذا كانت الحالة الأولى كنا بصدد إيجار، كما إذا منح شخص آخر الحق

(١) وقد جاء فيه :

وإذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت من أوراق الدعوى أن الطاعن تعاقد مع المظنون عليها «دواة مالية» على أن يقوم باستغلال التطرون الجاف بمستنتعات منطقتين رسا مزادهما عليه مقابل ثمن معين، وعلى أن يدفع للمظنون عليها علاوة على هذا الثمن إتاوة بواقع كذا جنبها عن كل طن يستخرج زيادة على ١٥٠٠ طن من المنطقة الأولى وألف من المنطقة الثانية كما استخلصت في حدود سلطاتها الموضوعية أن المظنون عليها لم تتفق مع الطاعن على حد أدنى لكمية التطرون الذي يقوم باستخراجه مقابل الثمن الذي رسا به الزاد عليه وأن مقدار الألف والخمسمائة طن والألف طن لم يردا في أوراق التعاقد إلا لتحديد الإتاوة التي اشترط على الطاعن دفعها فهذا العقد موضوعه محصول طبيعي غير متجدد وليس ثمرة أو ربحاً للمستنتعات المذكورة لكونه جزءاً منها لا يحد من نفاذه يوماً ما، وحقيقته - مهما كان قد ورد فيه من ألفاظ «الويرة» و «الإيجار» و «الاستأجر» - أنه عقد بيع للتطرون لا عقد إيجار للمستنتعات. والبيع يبرجه هو عين معينة هي كل التطرون الموجود بالمستنتعات بلا حاجة إلى وزن وثمانه قد حدد دون توقف على وزن فيها عدا مبلغ الإتاوة، وينبغي على ذلك اعتباره - وفقاً للمادة ٢٤٠ من القانون المدني القديم - بيعاً جازفاً، فهو يقع لازماً مهما كان مقدار المبيع أقل مما أمله المشتري» .



فى أخذ كل أنواع الفاكهة التى تغلها أشجار حديقته، وإذا كانت الحالة الثانية، كنا بصدد بيع، كما إذا لم يمتع صاحب الحديقة فى المثال السابق، المتعاقد معه إلا حق أخذ بعض الثمار فقط، كثمار البرتقال مثلاً، وهذا المعيار غير صحيح على إطلاقه إذ لا يوجد ثمة ما يمنع من أن يؤجر الشئ على أن تقصر منفعة المستأجر منه على بعض نواحيه دون البعض الآخر، من غير أن يغير ذلك شيئاً من طبيعة الإيجار<sup>(١)</sup>.

وقد قال البعض بمعيار ثالث، يقوم على التفرقة بين ما إذا كان مكتسب الثمار يجرى فى الأرض ما يلزم لنضجها وحصادها، وهنا يكون العقد إيجاراً، وبين ما إذا كان ذلك يقع على عاتق صاحب الأرض، وهنا يكون العقد بيعاً. وهذا المعيار بدوره ليس صحيحاً فى كل الأحوال فلو أن من طبيعة الإيجار أن يقع عبء الاستغلال على المستأجر، إلا أنه لا يوجد ثمة ما يمنع من أن يبيع شخص لآخر محصول أرضه ويتفق معه على أن يتولى الاتفاق على نضجها وحصادها، ويخصم ما يتفق فى هذا السبيل من الثمن، دون أن يغير هذا الاتفاق من كون العقد بيعاً<sup>(٢)</sup>.

---

(١) عيد الفتحا عبد الباقي ص ٢٢.

(٢) ومن المعايير التى قيل بها أيضاً معيار يقوم أساسه على كيفية الوفاء بالمقابل الذى يلتزم بدفعه مكتسب الثمار. فإذا اتفق على الوفاء بهذا المقابل دفعة واحدة، كان العقد بيعاً، أما إذا اتفق على الوفاء به على أقساط دورية منتظمة، كان العقد إيجاراً (نقضى فرنسى ٣٠ مارس ١٨٦٨ راجع أيضاً حدى عبد الرحمن ص ١٤).

وواضح أن هذا المعيار ليس صحيحاً على إطلاقه، فإن كانت العادة فى البيع هى أن يدفع الثمن مرة واحدة، وفى الإيجار أن تدفع الأجرة على أقساط فى أوقات دورية منتظمة، إلا أنه لا يوجد ثمة ما يمنع من الاتفاق على تقسيط الثمن فى البيع، ولان الاتفاق على دفع الأجرة فى مستهل الإيجار جملة واحدة (عيد الفتحا عبد الباقي ص ٢٢).

والحقيقة أن المعايير الثلاثة السابقة وغيرها ما هي إلا معايير تقريبية يغلب أن تتفق مع الحقيقة، ولكنها من المحتمل أن تخطئ، ولذلك لا مفر من أن نترك الأمر للقاضي يفصل في كل حالة على حسب ظروفها، على أن القاضي ليس حراً في التكييف الذي يقول به، بل عليه أن يتخذ أساساً له القصد الحقيقي للمتعاقدين دون اعتبار للإسم الذي يصفياه على اتفاقهم وللقاضي أن يسترشد بالمعايير السابقة، لا على اعتبار أنها تقطع في الأمر بالقول الفصل بل على اعتبار أنها تتضمن قرائن، إن لم تتفق دائماً مع القصد الحقيقي للمتعاقدين، إلا أنه يغلب أن تكون في ذلك صادقة. فهي ترجح أحد الكفتين على الأخرى إلى أن يثبت العكس<sup>(١)</sup>. فمثلاً يعتبر ورود العقد على الحق في أخذ الحاصلات - وهي غير متجددة - قرينة على أنه بيع مالم يثبت من طريق آخر أن العاقدين التجهت إرادتهما إلى الإيجار وآثاره، وبالعكس من ذلك يعتبر ورود العقد على الحق في أخذ ثمار الأرض كلها - وهي متجددة - قرينة على أنه قصد به الإيجار لا البيع<sup>(٢)</sup>.

---

ص ٢٣ هامش (١) - أحمد نجيب الهلالي وحامد زكي شرح القانون المدني في عقود البيع والحالة والمقايضة الطبعة الثانية ١٩٣٩ ص ٦٧ .

وهناك معيار آخر يقوم على كيفية تحديد المقابل ، فإذا حدد هذا المقابل دون أن يكون أساس هذا التحديد كمية الأحجار أو المعادن مثلاً التي يستخرجها مكتسبها، كان العقد إيجاراً ، أما إذا دفع المقابل على أساس مبلغ معين للطن من الحديد مثلاً، كان العقد بيعاً (تقضى فرنسي ٤ أغسطس سنة ١٨٨٦) .

وهذا المعيار وإن كان أبغ من سابقه في ترجمة قصد المتعاقدين، إلا أنه لا يصدق دائماً، إذ لا يوجد ثمة مانع من أن تحدد الأجرة على أساس ما يأخذه المستأجر من منفعة الشيء، دون أن يشير ذلك شيئاً من طبيعة الإيجار (عهد الفتاح عبد الباقي ص ٢٣ هامش ١٠) .

(١) عهد الفتاح عبد الباقي ص ٢٣ - سليمان مرقس ص ٢٩ .

(٢) سليمان مرقس ص ٣٠ .

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٧/٢/٢٢ فى الطعن

رقم ٣٩١ لسنة ٤٢ ق بأن :

وإذ يبين مما أورده الحكم أن ما استخلصه من عبارات الاتفاق المبرم بين الطرفين أنه اشتمل على عقدين أحدهما عقد بيع والآخر عقداً إيجار وأن كل منهما استوفى أركانه القانونية ومستقل عن الآخر ورتب على ذلك أنه وقد ثبت أن المشترية قامت بتنفيذ التزامها فى عقد البيع فإن يتعين على الطاعن - البائع - أن يوفى بالتزامه فى هذا العقد وليس له أن يتلوع بالدفع بعدم التنفيذ استناداً منه إلى أن المطعون عليها - المشترية - امتنعت عن تنفيذ التزامها فى عقد الإيجار بدفع الأجرة، ذلك أن هذا الالتزام الأخير الذى يدعيه الطاعن إنما هو التزام يفرضه عقد الإيجار ومستقل عن الالتزامات المقابلة المترتبة على عقد البيع، وأنه لا مجال للتعرض لهذا الالتزام أو لبحث الإخلال به فى هذه الدعوى، إذ مجاله التداعى استقلالاً، ولما كان ما خلص إليه الحكم سائفاً وليس فيه خروج عن المعنى الظاهر لعبارات الاتفاق سالف الذكر، فإن النعى على الحكم يكون على غير أساس» .

## ٢ - البيع الإيجارى :

صورة البيع الإيجارى ماجرى عليه بعض التجار مثل تجار السيارات والأدوات المنزلية والآلات الزراعية من تسليم العميل الشئ بمقتضى عقد بصفه المتعاقدان بأنه إيجار، ويتفقان فيه على أن يدفع المستأجر أجرة كل فترة دورية شهرية مثلاً فى مقابل الانتفاع بالشئ، فإذا تراخى فى دفع قسط من الأقساط استرد المؤجر منه الشئ دون أن يرد إليه شيئاً من الأجرة التى حصلها، أما إذا

أوفى بالتزاماته حتى نهاية المدة المتفق عليها انتقلت إليه ملكية الشيء المؤجر<sup>(١)</sup>.  
وقد اختلف الفقه والقضاء في ظل التقنين المدني القديم حول تكييف العقد  
في هذه الصورة وهل هو عقد بيع أم عقد إيجار ؟  
وقد ذهب محكمة النقض في ظل ذلك التقنين إلى أن تكييف العقد وهل  
هو بيع أم إيجار يتبع قصد المتعاقدين<sup>(٢)</sup>.

(١) ويجب التمييز بين هذه الصورة وصورة أخرى يتفق فيها مالك الشيء مع آخر على أن  
يؤجر له الشيء في مدة معينة لقاء أجره تدفع في أوقات محددة، وعند نهاية هذه المدة  
يصبح المستأجر مالكا إذا دفع مبلغاً آخر إذا في الصورة الأخيرة يوجد لدينا عقدان :  
عقد إيجار وعقد وعد بالبيع، وينفذ الإيجار في البداية حتى إذا انتهت مدته وأرغى  
المستأجر دفع مبلغ جديد يمثل الثمن أصبح مالكا من هذا الوقت فقط، لأنه في ذلك  
الوقت يوجد لدينا عقد جديد هو عقد البيع الذي وعد بإبرامه، بيد أنه يلزم لكي يقع  
التكييف السابق صحيحاً، أن يكون المبلغ الجديد الذي يدفعه المستأجر من الأهمية  
بحيث تمكن موازنته بقيمة الشيء، ليخفى القول بأنه يعتبر ثمناً له، أما إذا كان هذا المبلغ  
لا يتناسب البتة مع قيمة الشيء، غلب أن تكون بصد صورته أراد المتعاقدان بها إخفاء  
بيع مزجل فيه الثمن في صورة إيجار مقترن بعقد بالبيع (عبد الفتاح عبد الباقي  
ص ٢٧).

(٢) نقض جنائي ٢١ ماي سنة ١٩٢٤ المجموعة الرسمية ٣٥ رقم ١٠٦ .  
وقد قضت تطبقاً لذلك بتاريخ ١٩٥١/٥/٧٤ في الطعن رقم ١٤٣ لسنة ١٩ ق بأن :  
ومتى كان الراقع في الدعوى هو أن الطاعن الأول أجر إلى الطاعنين الثاني والثالث  
السيارة التي صنعت مورث المطعون عليهم بمقتضى عقد اشترط فيه انتقال ملكية  
العين المؤجرة إلى المستأجرين بعد دفع كل الأقساط - عقد إيجار المبيع - وكان الحكم  
المطعون فيه إذ حمل ذلك الطاعن للمسئولية عن الحادث بالتضامن مع الطاعنين الثاني  
والثالث قد أقام قضاء على ماستخلصته المحكمة استخلاصاً سائفاً من تصرف العقد  
من أنه مازال وقت الحادث مالكا للسيارة وله بمقتضى العقد حق الإشراف والرقابة على  
من كان يقودها إذ ذاك وتسبب بخطئه في وقوعه، كان هذا الذي أورده الحكم كافياً  
لحمله ومزدباً إلى مالتنهي إليه . ومن ثم يكون التمس عليه القصور على غير أساس.

ولما صدر التقنين المدني الحالي أنهى الخلاف حول تكييف البيع الإيجاري واعتبره بيعاً علق فيه المتعاقدان انتقال الملكية على تمام دفع كامل أقساط الثمن .  
إذ نصت المادة ٤٣٠ من التقنين على أن :

«إذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري مؤجلاً على استبقاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع. فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً، جاز للمتعاقدان أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءاً منه تمويلاً له عن نسخ البيع إذا لم يوف جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تباعاً للظروف أن يخلص التمريض المتفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٢٢٤ .

وإذا وثقت الأقساط جميعاً، فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستنداً إلى وقت البيع .  
وتسرى أحكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سعى المتعاقدان البيع إيجاراً» .

وقد جاء بذكر المشروع التمهيدى<sup>(١)</sup> : «وقد حسم المشروع إشكالاً بإيراد هذا النص . فقد جرت العادة أن البيع الذى يبرم على هذا النحو يسميه المتعاقدان إيجاراً إمعاناً من البائع فى ضمان حقه إذ هو بذلك يستوفى الأقساط أجرة لائئناً، وإذا ماتصرف المشتري فى المبيع عد هذا منه تهديداً<sup>(٢)</sup>، فأقر المشروع

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج٢ ص ٤٩ وما بعدها .

(٢) ويراعى أن القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ قد نظم البيع التجارى ونص فى المادة ٤٢ منه على أنه يحظر على المشتري بدون إذن سابق من البائع، أن يتصرف بأى نوع من أنواع التصرفات فى السلامة موضوع التقييد قبل الرضا . يثبتها ونصت المادة ٤٥ —

الأمر في نصائها وسمى الأشياء بأسمائها حتى لو سميت باسم آخر، فهذا العقد بيع لإيجار، ويعتبر معلقاً على شرط واقف هو سداد الأقساط جميعها. فإذا مأسدت انتقلت الملكية إلى المشتري منسحبة إلى وقت البيع .

#### ٤ - (ثانياً) الإيجار والوديعة :

عرفت المادة ٧١٨ مدنى الوديعة بقولها : «الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وعلى أن يردده عيئاً». وعقد الوديعة يكون تبرعاً إذا لم يلتزم المودع بدفع أجر للمودع لديه مقابل حفظ الشيء ، ويكون معاوضة إذا التزم بذلك (م. ٧٢٠ مدنى) (١).

وعلى ذلك يختلف الإيجار عن الوديعة في أن الإيجار يلزم أحد العاقدين وهو المؤجر بتسكين الآخر وهو المستأجر من الانتفاع بشئ، في حين أن الوديعة تلزم أحد العاقدين وهو المودع عنده بأن يحفظ شيئاً للآخر (المودع) .

---

من القانون على عقوبة مخالفة الحظر المذكور ، وهي الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة شهور والغرامة التى لا تتجاوز مائة جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين. وهذه الجريمة لا تكون إلا فى المبيع التجارية ويشترط فيها أن تكون عرقه البائع هى البيع بالتقسيط. ولا يتعلق القانون إلا بالمبيع بالتقسيط التى تقع على "منقولات مادية" كأجهزة الراديو والتلاجات وماكينات الخياطة . فإذا كان البيع يتعلق بمنقولات - معنوية - كالمحل التجارى بوصفه كتلة من الأموال - أو بالمقارنات ، فلا شأن للقانون المذكور به . (الدكتور محسن شفيق الوسيط فى القانون التجارى المصرى الجزء الثانى الطبعة الثالثة ١٩٥٧ ص ٢٣ - الدكتور ثروت عبد الرحيم القانون التجارى ١٩٨٢ ص ١٠٨٦ وما بعدها) .

(١) تنص المادة ٧٢٠ مدنى على أنه : «إذا كانت الوديعة بغير أجر وجب على المودع عنده أن يبذل من العناية فى حفظ الشيء ما يبذله فى حفظ ماله. دون أن يكلف فى ذلك أن يزيد من عناية الرجل المعتاد .

أما إذا كانت الوديعة بأجر فيجب أن يبذل فى حفظ الوديعة عناية الرجل المعتاد .

ورغم أن تعريف كل من العقدين لا يسمح بالخلط بينهما، إلا أن هناك حالات تدق فيها التفرقة بين الإيجار والوديعة وذلك فى العقود التى يتفق فيها على أن يستعمل أحد الطرفين مكاناً للآخر فى وضع بعض الأشياء بمقابل ، فيشور التساؤل عما إذا كان الطرف الذى استعمل مكان الآخر قد استأجر ذلك المكان أم أنه قد أودع الأشياء لدى صاحب المكان .

ومن بين هذه العقود ما يأتى:

#### ١ - اتفاق البنك والعميل على استعمال الخزائن الحديدية :

وصورته أن يتفق البنك مع العميل على أن يضع الأول تحت تصرف الثانى خزانة حديدية لمخفظ فيها ما يشاء من نقود وأشياء ثمينة ومستندات. وقد ذهب الرأى الغالب فى الفقه الحديث<sup>(١)</sup> إلى تكييف هذا العقد بأنه (وديعة) وليس (إيجاراً) ، ذلك أن الهدف الأساسى من الاتفاق هو الحفاظ على الأشياء المودعة وبالتالي فإن الالتزام بتحقيق هذه النتيجة، والذى يقع على عاتق البنك، يعتبر - التزاماً جوهرياً وليس ثانوياً. ولو كان البنك مؤجراً للخزانة لكان التزامه بالمحافظة عليها التزاماً ثانوياً، والعقد الذى يكون فيه واجب الحفاظ واجباً جوهرياً إنما يكون وديعة لا إيجاراً، ولا يحول دون هذا التكييف أن البنك لا يتسلم الأشياء المودعة كما لا يقوم بردها ، فمن المتصور قانوناً وعملاً أن يتفق المودع مع المودع لديه على قيام الثانى بوضع المكان المعد للمحافظة على الشئ تحت تصرف الأول فيتولى هذا الأخير مهمة وضعها بنفسه دون توسط من جانب المودع لديه بل وقد لا يعلم المودع

---

(١) السنهوري ج٢ مجلد ١ ص ٧٤ - سليمان مرقس ص ٣٤ وما بعدها - خميس خضر

ص ٤١ وما بعدها - حمدى عبد الرحمن ص ٧٣ - رمضان أبو السعود ص ٩٥ وما بعدها:

- الدكتور مصطفى الجمال دروس فى التنظيم القانونى للإيجار - القسم الأول الرابطة

الإيجارية - المكتب المصرى الحديث ص ١٢ وما بعدها .

لديه بمحتويات الأشياء، المودعة لأن هذا هو ما يحدث عندما تكون الأشياء المودعة موضوعة في صندوق أو مظروف مغلق وحيث يلتزم المودع لديه بعدم محاولة معرفة ما بداخل الصندوق أو المظروف ، ولا شك أن موضوع الوديعة هو الأشياء الموجودة في الصندوق أو المظروف ، وليس الصندوق أو المظروف نفسه . وإذن فالمظاهر السابقة يمكن تحقيقها في عقد الوديعة العادى .

ويطلق على وديعة البنك عقد وديعة مهنية أو عقد حفظ .

بيدماذهب رأى ثان إلى أن العقد يعتبر إجباراً لا وديعة على أساس أن البنك يمكن العميل من الانتفاع بالخزانة ويقوم العميل بدفع أجرة هذا الانتفاع وهذه هي مقومات عقد الإيجار، ولايتعهد البنك برد الأشياء بل يعطى المستأجر مفتاح الخزانة وهو يضع ما يريد فيها، وإذا كان البنك يلتزم بحفظ الخزانة وحراستها فهذا التزام يصح للمستأجر اشتراطه على المؤجر بشرط صريح أوضمنى . وإذا قيل أن البنك يكون عنده عادة أحد المفتاحين اللذين لايمكن فتح الخزانة بدونهما فإن هذا متفرع عن التزام المصرف بالمحافظة على الخزانة<sup>(١)</sup> .

وذهب رأى ثالث إلى أن العقد ليس عقداً بسيطاً حتى يمكن وصفه بأنه إيجار أو وديعة بل عقد مركب يهدف إلى غرضين :  
الأول والأساسى : هو حفظ الأشياء الثمينة المملوكة للعميل .  
والثانى هو الانتفاع بالخزانة لتحقيق ذلك الحفظ .

ويرتّب على اعتبار هذا العقد عقداً مركباً من الإيجار والوديعة أنه تطبق عليه أحكام الإيجار فيما يتعلق بالانتفاع بالخزانة ومدة العقد والأجرة، وأحكام الوديعة فيما يتعلق بحفظ الخزانة وحراستها فإذا تعارضت أحكام هذين العقدين، وجب تغليب أحكام الوديعة لأن الغرض الأساسى من العقد هو الحفظ<sup>(٢)</sup> .

(١) محمد كامل مرسى ص ٢٤ - عبد الفتاح عبد الباقي ص ٢٩ - الدكتور على جمال الدين عوض عمليات البنوك من الوجهة القانونية طبعة ١٩٨٩ مكررة ص ٩٧٥ وما بعدها .

(٢) الدكتور: محمد لييب شنب شرح أحكام الإيجار ١٩٦٤ ص ٣٢ وما بعدها .



ولما صدر قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ نظم تأجير الخزائن فى المواد (٣١٦ - ٣٢٣) منه وقد نصت المادة ٣١٦ على أن :  
« تأجير الخزائن عقد يتعهد بمقتضاه بنك مقابل أجره بوضع خزانة معينة تحت تصرف المستأجر للانفعاى بها مدة محددة » .

وواضح أن المادة اعتبرت تأجير الخزائن عقد إيجار ، وليس عقد ودیعة . ونحيل فى شرح تفصیلات عقد إيجار الخزائن إلى مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء فى شرح قانون التجارة الجديد - المجلد الثانى ٢

## ٢- اتفاق صاحب سيارة مع جراح عام على إيواء سيارته :

وصورة هذا الاتفاق ، أن يتفق مالك سيارة مع صاحب جراح عام على إيواء سيارته وتنظيفها وحفظها فى الأوقات التى لا یحتاج إليها فیها ، وذلك نظیر مقابل يتفق علیه .

والراجع هو اعتبار هذا العقد ودیعة مأجورة أو عقد حفظ ، وليس إيجاراً وذلك على أساس أن الغرض الرئيسى من العقد هو حفظ السيارة (١) .

---

(١) السهوى ص ٢٠٤ - محمد لبیب شنب ص ٣٣ - حمدى عبد الرحمن ص ٢٦ - خمیس خضر ص ٤٣ .

وقد اعتبرته محكمة النقض في حكم حديث لها عقد وديعة ، إذ قضت بأن :

« عقد الإيجار وفقا لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وهو بهذا الوصف يختلف عن عقد الوديعة الذي بمقتضاه يلتزم المودع لديه بالمحافظة علي الشئ المودع فالغرض الأساسي من عقد الإيجار هو الانتفاع بالشئ. ومن ثم فإن إيداع سيارة بجراج عمومي لحفظها لقاء جعل معين لا يعدو أن يكون عقدا من عقود الوديعة بأجر تنحسر عنه أحكام عقد الإيجار ولا يرتب ثمة حق انتفاع على جزء محدد من الجراج ».

(لمن رقم ٦١٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩/٢/١٩٩٧)

## ٢- الاتفاق علي تخصيص مكان لعرض البضائع أو المنتجات :

وصورته أن يتفق أحد التجار أو إحدى الشركات أو الهيئات مع إدارة معرض علي تخصيص مكان لعرض منتجاتها أو بضائعها .

ويذهب الرأي الغالب إلي أن العبرة في تكييف العقد بمعرفة من يكون عليه واجب الحفظ ، فإذا كانت المنتجات أو البضائع في عهدة إدارة المعرض وهي

التي تحافظ عليها فالعقد وديعة، أما إذا كانت إدارة المعرض لا تلتزم بالمحافظة على البضائع فالعقد إيجار حتى ولو اشترط علي العارض ألا يأخذ معروضاته قبل نهاية المعرض لأن وجود هذا الشرط لا يتعارض مع عقد الإيجار<sup>(١)</sup>.

#### ٤ - الاتفاق بين أحد التجار وصاحب مخزن على وضع بضائعه بالمخزن :

قد يتفق أحد التجار مع صاحب مخزن على أن يضع الأول بضائعه في مخزن الثانى مقابل أجر معين ويلذهب الرأى السائد - كما فى الحالة السابقة- إلى أن العبرة فى تكييف العقد بأنه وديعة أو إيجار معرفة من يكون عليه واجب المحافظة على البضائع، فإذا كان صاحب المخزن يتسلم البضائع بنفسه أو بواسطة أحد تابعيه ويقوم بالمحافظة عليها وهى بالمخزن ثم ردها للتاجر عند طلبها كان

---

(١) السنهورى ص ٢٧ - خميس خضر ص ٤٤ - فى هذا المعنى ومضان أهر السعد ص ٩٤ - وقارن حدى عبد الرحمن ص ٢٦ وما بعدها إذ يرى أن تنظيم المعارض يقتضى غالباً فرض حراسة عامة واحدة بالنسبة لكافة المعروضات وأن هذا العنصر لا يتعارض، فى مثل هذه الظروف مع تكييف العقد بأنه عقد إيجار إذا توافرت عناصر هذا العقد الأخير لذلك يعتقد أن معيار التكييف هو البحث فى أسلوب تنظيم المعرض وكيفية تخصيص الأماكن للمعارضين فإذا كان النظام المتبع هو تخصيص جناح مستقل ومغلق لكل عارض بحيث تكون لهذا الأخير حياة معروضاته، دون توسط من جانب إدارة المعرض فى استلامها وتسليمها، اعتبر العقد إيجاراً. ولا يمنع من هذا التكييف التزام الإدارة بالحراسة بصفة عامة. أما إذا كان تنظيم المعرض يقوم على أساس تولى الإدارة لهذه المهمة بصفة مباشرة بحيث تتسلم البضائع من المعارضين وتقوم باختيار أماكنها وحراستها ثم تسلمها لأصحابها بعد انتهاء المعرض فإننا نكون بصدد عقد وديعة .

العقد وديعة ، أما إذا كان صاحب المخزن لا يقوم بشئ مما تقدم كان العقد إيجاباً ، ولو كان يتولى الإشراف العام على المخزن وصيانته وإضاة<sup>(٢)</sup>

#### ٥ - (ثالثاً) الإيجار والوكالة :

عرفت المادة ٦٩٩ مدنى الوكالة بقولها : «الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل» . ففى عقد الوكالة يتعهد أحد الطرفين وهو الوكيل ، بأن يقوم بعمل قانونى «تصرف قانونى» لحساب الطرف الآخر وهو الموكل ، وليس بشرط فى الوكالة أن يتعهد الوكيل بأن يقوم بالعمل القانونى باسم الموكل ، فقد يتعهد الوكيل بأن يقوم بالعمل القانونى باسمه الشخصى ولكن لحساب الموكل ، وتلك هى حالة الوكالة غير النيابية أو الاسم المستعار أو المسخر ، وهنا تتصرف آثار العمل القانونى إلى الوكيل الذى أبرمه ، على أن يقوم بعد ذلك بنقل ما اكتسب من حقوق إلى الموكل الذى أبرم العمل القانونى لحسابه<sup>(٢)</sup> .

ومن هنا يبين اختلاف عقد الإيجار تماماً عن عقد الوكالة . فبينما يرد العقد الأول على متفعة الشئ يرد الثانى على عمل الإنسان ، ورغم ذلك يختلط الأمر بين العقدين فى بعض الصور ، كما لو سلم شخص آخر جملة أعيان «منازل أو شقق مثلاً» على أن يتولى تأجيرها للغير واحدة فواحدة فى نظير أجرة تقسم بينهما على أساس يحددها .

---

(١) السنهورى ص ٢٦ - سليمان مرقس ص ٣٤ وما بعدها وهامش (٢٠) - خميس خضر ص ٤٣ وما بعدها - وقارن حمذى عبد الرحمن ص ٢٦ وما بعدها فيذهب إلى ماذهب إليه فى الحالة السابقة .

(٢) وقد قضى بأن : «مما يميز عقد الوكالة عن عقد الإيجار أن الوكيل يعمل لحساب الموكل وعمله فى حين أن المستأجر لا يمثل المؤجر ولا يعمل لحسابه» نقض طعن رقم ١٩٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/١١/٣٠ - خميس خضر ص ٤٥ .

والمعيار فى تكييف هذا العقد وهل هو إيجار أم وكالة، هو شرط استحقاق صاحب الأعيان مقابل المنفعة ، فإذا كان صاحب الأعيان يستحق من المتعاقد معه أجره عنها فى جميع الأحوال، أى سواء أجرت للغير أم لا، كنا بصدد إيجار، أما إذا علق شرط استحقاق المقابل على التأجير للغير، كنا بصدد وكالة. ومن القرائن التي تدل أيضاً على أن العقد وكالة وليس إيجاراً، اشتراط موافقة صاحب الأعيان على قدر الأجرة التي يدفعها الغير ، إذ الأصل أن للمستأجر أن يؤجر العين من الباطن بالأجرة التي يريد<sup>(١)</sup>.

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الاتفاق الموصوف بأنه عقد إيجار دون أجره محددة ، والذي يدخل المستأجر أن يؤجر من الباطن بشرط أن يوافق المؤجر على الأجرة التي يدفعها المستأجرون من الباطن وبشرط أن يتقاسم هذه الأجرة كل من المؤجر والمستأجر الأصلي، لا يكون إلا عقد وكالة عامة بالإدارة مستترة تحت اسم عقد إيجار وينتهى هذا العقد بموت المستأجر الأصلي الظاهر لأنه لم يقع عليه الاختيار للإدارة إلا نظراً لما توافر عليه من صفات الاجتهاد والكفاية الشخصية (استئناف مختلط ٦ يونيه سنة ١٩٠٦) .

كما قضت بأن الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على إيجار العقار دون أجره محددة، وبغرض الإيجار من الباطن مع تقاسم طرفي العقد للأجرة وبعد موافقة المالك على هذه الأجرة ، إنما هو فى الواقع عقد وكالة أكثر منه عقد إيجار، وعلى ذلك يفسخ بموت الموكل (استئناف مختلط ٣ أبريل سنة ١٩٠٧).

---

(١) محمد كامل مرسى ص ٢٦- عبد الفتاح عبد الباقي ص ٣٤ - وقارن السهوى ص ٢٠

ومرسى ص ٣٥ وما بعدها إذ يلحان إلى أن العقد وكالة مأجورة دون إعمال التفرقة المبينة بالمتن .

#### ٦ - (رابعاً) الإيجار والمقابلة :

عرفت المادة ٦٤٦ مدني عقد المقابلة بقولها : «المقابلة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر» ، ويجوز أن يقتصر المفاوض على التعهد بتقديم عمله علي أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله، كما يجوز أن يتعهد المفاوض بتقديم العمل والمادة معاً (م ٦٤٧ مدني) .

وعلى ذلك يتميز عقد المقابلة عن عقد الإيجار بأن المقصود من المقابلة هو أن يستفيد أحد المتعاقدين من عمل الشخص الآخر، بينما المقصود في الإيجار أن يستفيد المستأجر من الانتفاع بشئ .

غير أن الصعوبة في التكييف تثور عندما تجتمع عناصر كل من العتدين، بأن يستفيد أحد المتعاقدين من عمل الآخر ومن شئ مملوك له في نفس الوقت .  
في هذه الصورة تكون العبرة في تكييف العقد بالغالب من عناصره، فإذا كانت المواد التي يقدمها المتعاقد للآخر غير ثانوية بالنسبة للعمل الذي يقدمه فإنه يعد بائعاً لأشياء مستقبلة<sup>(١)</sup> .

ومن العقود التي تثور الصعوبة في تكييفها ما يأتي :

#### ١ - عقد اشتراك التليفون :

ثار الشك في تكييف هذا العقد، فهل يعتبر عقد مقابلة محله تمكين المتعاقد من الاتصال بغيره أم عقد إيجار ينصب علي الانتفاع بجهاز التليفون ومجموعة الأدوات اللازمة له، أم أنه عقد مختلط يجمع بين العنصرين .

---

(١) الدكتور محمد حسام لطفى أحكام عقدي البيع والإيجار - طبعة ١٩٩٠ ص ١٣ - وفي

هذا المعنى رمضان أبو السعود ص ١٠٣ .

وقد ذهب الرأي الراجح إلى أن العقد مقاوله يرد على عمل المصلحة باعتبار أن الفرض الوحيد من الاشتراك فى التليفون هو أن تقوم مصلحة التليفونات بتمكين المشترك من الاتصال بغيره من المشتركين، وليس تسلم آلة التليفون ومد الأسلاك إلى منزل المشترك إلا وسيلة من وسائل تنفيذ العقد<sup>(١)</sup>.

ويترتب على ذلك أنه إذا تعطل التليفون كانت المصلحة ملزمة بإصلاحه، ولكن الآلات الموجودة فى حيازة المشترك تعتبر فى حفظه، فإذا أصيب إحداها بعطب غير راجع إلى سير العمل بالمصلحة كان المشترك ملزماً بإصلاحها.

وعقد المقاوله الذى يربط مصلحة التليفونات بالمشارك هو عقد مدنى وليس عقداً إدارياً، ومن ثم يختص القضاء العادى بالفصل فى كافة المنازعات الناشئة عنه.

وفى هذا قضت المحكمة العليا بتاريخ ٥ فبراير سنة ١٩٧٧  
فى الدعوى رقم ٥ لسنة ٧ قضائية عليها (تنازع) بأن :

- « يشترط لاعتبار العقد عقداً إدارياً أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية التى تتميز بانتهاج أسلوب القانون العام فيما تتضمنه من شروط استثنائية غير مألوفة فى روابط القانون الخاص ».

---

(١) مرقس ص ٣٨ - مصطفى الجمال ص ١٥ - رمضان أبو السعود ص ١٠٣ - حملى عبد الرحمن ص ٢٩ - خميس خضر ص ٤٧ - فتيحة قره أحكام عقد المقاوله ١٩٨٧ ص ٣٨ - وقارن السنهورى ص ١٦ هامش (٢) إذ يذهب إلى أن العقد مركب ، يجمع بين الإيجار ويقع على المعدات والآلات، والمقاوله وتقع على عمل مصلحة التليفونات، فتطبق أحكام المقاوله، وقد أشار إلى حكيمين لمحكمة ملوى فى ١٧ مايو سنة ١٩٤١ ومحكمة مصر الكلية الوطنية فى ٣ أكتوبر سنة ١٩٢٧ - وفى هذا المعنى مرقس ص ٣٨.

- « لما كان العقد مثار النزاع بين الطرفين قد أبرم بين المدعى عليه وبين الهيئة العامة للمواصلات السلكية واللاسلكية وهى مرفق اقتصادى بقصد الإفادة من خدمة المرفق المذكور الخاصة بالاتصالات التليفونية أى لتحقيق خدمة خاصة للمشارك وليس له أى صلة بنشاط المرفق أو بتصديره وتنظيمه ومن ثم فهو يخضع للأصل فى شأن العقود التى تنظم العلاقة بين المرافق الاقتصادية وبين المنتفعين بخدماتها باعتبارها من روابط القانون الخاص لانتفاء مقومات العقود الإدارية وخصائصها » .

- « عقد تركيب واستعمال التليفون ، عقد مدنى ينظم علاقة مدنية بين الهيئة العامة للمواصلات السلكية واللاسلكية والمدعى عليه ، ولا يؤثر فى هذا النظر ماتضمنه هذا العقد من شروط استثنائية وقد يختلط الأمر بينها وبين الشروط الاستثنائية التى يتميز بها أسلوب القانون العام فى العقود الإدارية ، ذلك أن تلك الشروط مألوفة فى نوع خاص من العقود المدنية وهو عقود الإذعان وقد نظمها القانون المدنى بنصوص تكفل دفع أضرارها عن الطرف الضعيف فى التعاقد فأجاز للقاضى إعفاء هذا الطرف من تنفيذها ، كما أجاز له تعديلها إذا كانت شروطاً تمسقية ، وأخيراً حظر تفسير العبارات الغامضة فى عقود الإذعان تفسيراً ضاراً بمصلحة الطرف المدعى . وعلى مقتضى ماتقدم تكون المنازعة بين طرفى الدعوى منازعة مدنية ثارت بشأن عقد مدنى ومن ثم تكون جهة القضاء العادى هى المختصة بنظرها والفصل فيها دون جهة القضاء الإدارى » .

## ٢ - التعاقد على توصيل المياه والكهرباء :

العقد الذى يبرم بين المستهلك وملتزم المرافق العامة على توصيل المياه



والكهرباء وماشابه ذلك كالغاز إليه ، هو عقد مقاوله<sup>(١)</sup> ، لأن الغرض من التعاقد هو توصيل المياه أو الكهرباء أو ماشابه ذلك إلى المشترك ، أما الأدوات التي تستخدم في ذلك فهي وسائل تابعة .

ويذهب فقهاء القانون الإداري إلى أن مركز المستهلك من ملتزم المرافق العامة ليس له صفة تعاقدية ، بل هو مركز قانوني منظم وضعه العقد الإداري الذي أبرم بين السلطة الإدارية والملتزم . فالعقد المدني بين العميل والملتزم يخضع للعقد التنظيمي الإداري بين الملتزم والسلطة الإدارية ، كما تخضع اللائحة الإدارية للتشريع ، وكما يخضع التشريع للدستور ، وليس ذلك وقت إبرام العقد بين العميل والملتزم فحسب ، بل يخضع أيضاً لجميع مايلحق ذلك العقد التنظيمي من تعديلات تدخلها السلطة الإدارية مستقبلاً بما لها من سلطان في تنظيم المرافق العامة<sup>(٢)</sup> .

وهذا هو ماذهب إليه التقنين المدني ، إذ اعتبر هذا العقد مقاوله يهيمن عليه العقد الإداري الذي تم بين جهة الإدارة المختصة وبين الفرد أو الشركة التي عهد إليها باستغلال المرفق<sup>(٣)</sup> ، فقد نصت المادة ٩٠٦ من المشروع التمهيدي - والتي أصبحت بعد تعديلها المادة ٦٦٨ من التقنين المدني - على أن : «التزام المرافق العامة عقد إداري ، الغرض منه إدارة مرفق عام ذي صفة اقتصادية ، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة بتنظيم هذه المرافق وبين الفرد أو الشركة التي يعهد إليها باستغلال المرفق عدة من السنين» .

---

(١) السنهوري ص ١٧ - فتحة قره ص ٣٨ .

(٢) فتحة قره ص ٣٨ .

(٣) السنهوري ص ١٧ .

ويكون هذا العقد الإداري هو المهيمن على ما يبرمه المفاوض مع علامته من عقود. فيوجب على الملتزم أن يؤدي الخدمات إلى العملاء الحاليين ومن يستجد منهم، لقاء ما يدفعونه من جعل تحدده قائمة الأسعار التي تقرها جهة الإدارة».

### ٣ - عقد استئجار السيارات :

إذا اتفق مالك سيارة مع سائق على النزول له عن منفعة السيارة مدة معينة أو لرحلة محددة، فلا شبهة في أن العقد إيجار، وللمستأجر في هذه الحالة أن يقود السيارة بنفسه أو أن يستخدم في ذلك سائقاً يرتبط معه بعقد عمل .

إنما يثور الخلاف في حالة ما إذا كان هناك اتفاق على أن يضع صاحب السيارة سيارته وسائقها تحت تصرف أحد العملاء مدة معينة أو في رحلة محددة لقاء أجر معين، فهل يكون هذا العقد عقد إيجار سيارة أم عقد مقالة ينصب على تحقيق عملية النقل .

والرأي الذي نأخذ به، هو أن العنصر المرجح لأحد التكييفين هو في النظر إلى كيفية تنظيم الاتفاق لعلاقة السائق بصاحب السيارة وبالعميل، فإذا كان الاتفاق قد نظم وضع السائق على أساس تبعيته للعميل أثناء التنفيذ بحيث يحصل منه على أجره ويخضع لأوامره أثناء الرحلة اعتبر العقد إيجاراً، أما إذا كان الاتفاق ينصب على تنفيذ عملية النقل لصالح العميل مع احتفاظ صاحب السيارة بسيطرته وعلاقته المباشرة بالسائق وجب اعتبار الاتفاق مقالة نقل. ولذلك يعتبر عقد مقالة ركوب الترام والقطار والطائرة والباخرة وسيارات النقل المشترك (١).

---

(١) محمد كامل مرسى ص ٢٦ - حدى عبد الرحمن ص ٣٩ - فتيحة قرة ص ٣٧ - وفي هذا المعنى مصطفى الجمال ص ١٤ - سليمان مرقس ص ٣٧ وما بعدها .

ويعترب على تكليف العقد بأنه مقاوله عدة نتائج منها :

- ١ - أن لامتسولية على العميل فى حالة حدوث تلف بالسيارة ، لأن السيارة ما زالت تحت حيازة المالك يستخدمها كوسيلة لتحقيق النتيجة المقصودة من عقد المقاوله «النقل» ، إلا إذا أثبت المالك خطأ محدد فى جانب العميل .
- ٢ - أن المالك يعتبر هو الحارس وفقاً للمادة ١٧٨ مدنى الخاصة بالامتسولية عن فعل الأشياء إذ يبقى له الإشراف على السيارة والسائق وقدرة إعطاء الأوامر فى تسييرها<sup>(١)</sup> .

#### ٤ - العقد بين دار للعرض والمتفرج :

العقد الذى يبرم بين دار للعرض كالسينما أو المسرح وبين المتفرج بشراء تذكرة من الدار، هو طبقاً للراجع عقد مقاوله لاعداد إيجار للفيلم أو المسرحية والمقعد الذى يجلس عليه المتفرج، لأن الغرض المقصود من التعاقد هو قيام دار العرض بعرض الفيلم أو المسرحية ، وفى مقابل ذلك يدفع المتفرج الأجر ، وليس انتفاعه بالمقعد إلا وسيلة لتحقيق هذا الغرض أى وسيلة تابعة<sup>(٢)</sup> .

#### ٥ - عقد وضع إعلانات على سطح البناء أو حوائطه :

إذا اتفق شخص مع مالك بناء على نشر إعلانات لصالح متجره أو مصنعه على سطح البناء أو حوائطه ، فإنه يجب لتكليف هذا العقد، التفرقة بين صورتين: **الصورة الأولى:** التى يتفق فيها الشخص مع مالك البناء على تمكنه من إجراء الإعلان، فإن العقد يكون إيجار للسطح أو الحوائط .

---

(١) حملى عبد الرحمن ص ٢٨ .

(٢) محمد كامل مرسى ص ٢٥ - مرقس ص ٣٩ - خميس خضر ص ٤٧ - مصطفى الجمال

**والصورة الثانية :** التى يتفق فيها الشخص مع مالك البناء على أن يقوم الأخير بالأعمال اللازمة لإجراء الإعلان على سطح البناء أو حوائطه فإن العقد يكون مقاوله<sup>(١)</sup>.

#### ٧ - (خامساً) الإيجار والعارية :

عرفت المادة ٦٣٥ مدنى العارية بقولها : «العارية عقد يلتزم به المبرر أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بالاعرض لمدة معينة أو فى غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال».

ويتضح من هذا التعريف أن الإيجار يتفق مع العارية فى ورودها على منفعة شئ غير قابل للاستهلاك ، إلا أنهما يختلفان فى أمرين :

الأول : أن الإيجار من عقود المعاوضة حيث يحصل كل طرفيه على مقابل لما يلتزم به ، أما العارية فهى من عقود التبرع ، فالمستعير لا يدفع شيئاً للمعير .  
والثانى : أن للمستأجر حق التنازل عن الإيجار مالم يقض الاتفاق بغير ذلك (م ٥٩٣ مدنى) ، أما المستعير فليس له هذا الحق .

غير أن الصعوبة تثور فى تكييف بعض العقود ، وهل هى إيجار أم عارية؟ ومن أمثلة ذلك ما يأتى :

١ - بيع أحد الأشخاص داراً له واتفاقه مع المشتري على أن يظل هو مقيماً بالدار المبيعة مدة معينة من تاريخ البيع :  
نرى مع البعض أن هذا العقد يكون إيجاراً مقترناً بالبيع ، لعارية ، لأن مقابل الانتفاع بالدار يكون قد دخل فى حساب الماقيدين عند تحديد الثمن<sup>(٢)</sup>.

---

(١) السنهورى ص ١٨ - خميس خضر ص ٤٨ - رمضان أبو السعود ص ١٠٣ .

(٢) المطار ص ١٠٦ قرب السنهورى ص ٢١٤ هامش (٢) وعكس ذلك مرقس ص ١٥٧ وما بعدها فيرى أن البائع لا يكون مستأجراً فى هذه الحالة ولو روعى أن الثمن الذى دفعه المشتري قد روعى فيه خصم مقابل المنفعة عن المدة اللاحقة للبيع - أيضاً حمدي عبد الرحمن ص ٢٠ .

هذا مالم يتبين غير ذلك من نية العاقدين، فإذا كان العاقدان قد قصدا ألا يكون العقد إيجاباً مقترناً بالبيع بل قصداً من المقابل المشتراط أن يكون تعويضاً اتفاقياً عن عدم تسليم العين المبيعة وقت بيعها، فإذا كان محل الإيجاب خاضعاً لأحكام التحديد القانوني للأجرة فلا يستطيع البائع طلب تخفيضه تطبيقاً لقوانين الإيجاب ولكن يجوز تخفيضه طبقاً لقواعد الشرط الجزائي .

#### ٢ - عقود الانتفاع مقابل أجرة تافهة :

يحصل أحياناً أن يوصف عقد بأنه إيجاب، ولكن الأجرة المشترطة فيه كمقابل للانتفاع تكون أجرة تافهة، لا تتناسب على الإطلاق مع قيمة المنفعة التي يخلوها العقد، مما يقيم قرينة على أنها أجرة صورية، ذكرت في العقد لتضفي عليه سمة الإيجاب في حين أن الانتفاع الذي يخلوه يتم مجاناً، وهذا العقد يعتبر في الحقيقة عقد عارية، ويخضع لأحكامها للأحكام الإيجاب، وعلى ذلك فالعقد الذي يبرمه شخص مع إحدى الجمعيات الخيرية ويخلوها بقتصاء الانتفاع بعين معينة كقطعة أرض في مقابل أجرة اسمية أو رمزية هو في حقيقة الأمر عقد عارية مستترة باسم الإيجاب كالهبة المستترة باسم البيع، وليس إيجاباً<sup>(١)</sup>.

ومن قبيل ما تقدم ماجرت عليه الحكومة من تأجيرها للمنشآت والمؤسسات أراض بأجرة رمزية، إذ تعتبر هذه العقود عارية وإن سميت إيجاباً.

#### ٨ - (سادساً) الإيجار والعمل :

عرفت المادة ٦٧٤ من التقنين المدني عقد العمل بقولها : «عقد العمل هو الذي يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر»<sup>(٢)</sup>.

(١) السنهوري ص ١٤ وما بعدها - شنب ص ٣٠ .

(٢) ونصت المادة الأولى من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ على أن : «يقصد في تطبيق أحكام هذا القانون :

بالعامل : كل شخص طبيعي يعمل لقاء أجر لدى صاحب عمل وتحت إدارته وإشرافه ..

فالعقد العمل كعقد المعاولة يقصد به الانتفاع بعمل الإنسان ، ولكنه يتميز عنه بتوافر عنصر التبعية، والمقصود بها التبعية القانونية التي تتحقق بهيمنة رب العمل أثناء تنفيذ العقد على نشاط العامل، وذلك بخضوع العامل لرقابة وإشراف صاحب العمل<sup>(١)</sup>.

وتدق التفرقة بين عقد الإيجار وعقد العمل فى بعض العقود، كالحالة التى يتعاقد فيها مالك سيارة أو شركة لاستغلال السيارات مع سائق على أن يقوم الأخير باستغلال السيارة فى النقل مقابل أن يعطى المالك أو الشركة جعلا سواء كان مبلغاً ثابتاً أو نسبة معينة من إيراد السيارة.

وتكبيف هذا العقد يتوقف على مدى توافر عنصر التبعية من جانب العامل لرب العمل، فإذا توافر هذا العنصر بأن كان العامل يعمل تحت إدارة صاحب العمل وإشرافه ، كان العقد عقد عمل يكون أجر السائق فيه هو ما يستحقه من دخل السيارة .

أما إذا كان السائق يستغل السيارة دون الخضوع لإشراف ورقابة مستغل السيارة فإن العقد يعتبر إيجاراً<sup>(٢)</sup> .

وإذا كيف العقد بأنه عقد عمل فإنه يترتب على هذا التكبيف، أنه يمكن رجوع الغير على صاحب العمل بالتعويض عما يصيبه من أضرار إما على أساس مسئولية المتبوع عن أفعال تابعه وإما على أساس المادة ١٧٨ الخاصة بالمسئولية عن فعل الأشياء، كما يؤدى إلى مسئولية المستغل فى مواجهة السائق عما يصيبه من أضرار أثناء أدائه لعمله بغير حاجة إلى إثبات التقصير في جانبه<sup>(٣)</sup> .

---

(١) راجع مؤلفنا مدونة الفقه والقضاء فى قانون العمل الجديد - الجزء الأول الطبعة الثانية ١٩٩١ ص ٣٦ وما بعدها .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٤١ - خميس خضر ص ٤٨ - حمدي عبد الرحمن ص ٣٠ - محمد حسام لطفى ص ١٤٣ .

(٣) السنهوري ص ١٩٩ - حمدي عبد الرحمن ص ٣٠ .

## ٩ - (سابعاً) الإيجار والقرض :

عرفت المادة ٥٣٨ مدنى عقد القرض بقولها: «القرض عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أى شئ مثلى آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض شيئاً مثله فى مقداره ونوعه وصفته» .

فعقد القرض يختلف عن عقد الإيجار فى أنه ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أى شئ مثلى آخر على أن يرد إلى المقرض شيئاً مثله، بينما يرد الإيجار على تمكين المستأجر من الانتفاع بشئ غير قابل للاستهلاك ، يلتزم المستأجر برد ذات الشئ المؤجر ومع ذلك فإن الإيجار يلتبس بالقرض فى بعض الحالات، كما لو أجر شخص لآخر أرضاً زراعية، بما فيها من أشياء تستهلك بالاستعمال كسماد والبذور على أن يستهلكها المستأجر ويرد مثلها عند انتهاء الإيجار، أو أن يؤجر صاحب مصنع مصنعاً بما فيه من آلات لازمة لإدارته على أن يعرض المستأجر ما يبلى منها بالاستعمال، وقد يشمل المصنع أيضاً بعض المواد الخام يتعهد المستأجر برد مثلها .

ولتكييف العقد بالنسبة للأشياء المستهلكة المذكورة، تجب التفرقة بين ما إذا كانت هذه الأشياء تعتبر عقاراً بالتخصيص كآلات المصنع ، وفى هذه الحالة يشملها ضمناً عقد الإيجار الواقع على العقار الأصلى، وما إذا كانت هذه الأشياء لا تعتبر عقاراً بالتخصيص كالسماد والبذور بالنسبة إلى الأرض الزراعية والمواد الخام بالنسبة إلى المصنع، فإذا كانت هذه الأشياء قد تركت للمستأجر على أنها توابع العقار المؤجر شملها عقد الإيجار، وإلا فلا يشملها ويعتبر العقد فيما يتعلق بها عقد قرض فتنتقل ملكيتها إلى المستأجر<sup>(١)</sup> .

---

(١) السهرورى ص ١٥ وما بعدها - وقارن عبد الفتاح عبد الباقى ص ٦٦ هاش (٣) وما بعدها، إذ يرى أنه إذا كانت هذه الأشياء مما تعتبر من ملحقات شئ معين، كما هى الحال بالنسبة إلى الأسمدة والبذور المرصودة على خدمة الأرض وإلى المواد الأولية =

## ١٠ - (ثامناً) الإيجار والشركة :

عرفت المادة ٥٠٥ من التقنين المدني عقد الشركة بقولها : «الشركة عقد يقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع مالى، بتقديم حصة من مال أو من عمل، لاقتسام ماقد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة» .

ويبين من هذا التعريف أن عقد الإيجار يختلف عن عقد الشركة فى أن المستأجر يدفع أجرة معينة للمؤجر فى مقابل استغلال الشئ المؤجر، سواء حقق ربحاً أو منى بخسارة، أما فى عقد الشركة فالشئ المشترك يستغله الشركاء ويتقاسمون الربح والخسارة<sup>(١)</sup> .

— الرصودة على خدمة مصنع ، وتم تأجير المصنع ، شمل الإيجار معه هذه الأشياء التى تملك بمجرد الاستعمال على اعتبار أنها من ملحقاته ويترتب على ذلك بقاء ملكية هذه الأشياء للمؤجر إلى أن تملك باستعمالها ، فإذا هلكت باستعمال المستأجر لها ، التزم هذا الأخير برده مثلها أو دفع قيمتها عند نهاية الإيجار .

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن: «المناط فى تكييف العقد هو بوضوح الإرادة لارضوح اللفظ وماعناه العاقدون منها بالتحرف على حقيقة مرامهم دون أن يعتد بما أطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات متى تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد، لما كان ماتقدم وكان البين من تصرص العقد أن الماطعون عليه الأول تمهد فيه يتمكين الماطعون عليهم من الثانى للأخير من الانتفاع بالمحل الذى يستأجره المفلس من الطاعين على أن يستقل به هؤلاء الماطعون عليهم فيعرضون بضاعتهم فيه تحت مسئوليتهم مقابل التزامهم بأن يدفعوا شهرياً مبلغ خمسة وأربعون جنيهاً علاوة على إلزامهم دفع أجرة المحل ومرتبىات الموظفين وأجور العمال والضرائب وقيمة استهلاك المياه والإضاءة ، فإن هذه الشروط التى تضمنها العقد تجعل منه عقد إيجار توافرت فيه أركانه من منفعة ومدة وأجرة، لا يغير من ذلك أن المبلغ الذى تمهد الماطعون عليهم الثلاثة الآخرين بأدائه وصف فى العقد بأنه جعل، كما لا يؤثر فى هذا الاستخلاص الوصف المطلق عليه من أنه استغلال لمجارى» .

(طعن رقم ٩٨٩ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٥) .



ومع وضوح التفرقة بين العقدین، فإنه بدق التمييز بين عقد الإيجار وعقد الشركة في حالة المزارعة وهي العقد الذي نظمته التقنين المدني في المادة ٦١٩ وما بعدها، وفيها تعطى الأرض الزراعية والأرض المفروسة بالأشجار في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول (م ٦١٩).

إذ يفور التساؤل عما إذا كان هذا العقد من عقود الإيجار باعتبار أنه يرد على المنفعة بالأرض أم أنه عقد شركة على أساس أن مقابل الانتفاع يمثل جزءاً معيناً من المحصول المتغير فيكون المؤجر قد اقتسم الربح والخسارة مع المستأجر. والرأى في تكييف العقد أنه إيجار لأن عقد الشركة يتطلب مشاركة أطرافه في الربح والخسارة في حين أن الأجرة في المزارعة تدفع في صورة نسبة متغيرة من المحصول بصرف النظر عما قد يحدث من خسارة، فضلاً عن أنه لا يوجد ما يمنع قانوناً من أن تكون الأجرة في عقد المزارعة عينية متغيرة<sup>(١)</sup>.

وقد اختلف في تكييف العقد الذي يسلم بموجب صاحب مصنع مصنعه إلى آخر لاستغلاله، مع تعهده بأن يورد الآلات اللازمة والقوة الكهربائية والفحم وأن يدفع مرتبات بعض العمال في نظير أن يتقاضى جزءاً من إيرادات المصنع.

فلذهب بعض الأحكام إلى تكييف العقد بأنه شركة، وذهب بعض الفقهاء إلى أن العقد يجمع بين البيع والإيجار وعقد العمل، على أنه يجوز للمؤجر أن يشترط أجرة معينة مع جزء من صافي الربح ويبقى العقد إيجاراً<sup>(٢)</sup>. والرأى الأخير هو ما نأخذ به.

#### ١١ - (تاسعاً) الإيجار وحق الانتفاع :

عقد الإيجار يخول المستأجر أن ينتفع بشئ مملوك لغيره لمدة معينة، وكذلك حق الانتفاع. وعلى ذلك فحق الانتفع يشبه حق المستأجر في أن كلاً من من المنتفع والمستأجر ينتفع بشئ لا يملكه مدة معينة.

(١) السنهوري ص ٢٧ وما بعدها - خميس خضر ص ٥٦ - محمد حسام لطفى ص ١٤٤ وما بعدها.

(٢) راجع في هذا السنهوري ص ٢٨ وما بعدها.

- غير أن الإيجار يختلف عن حق الانتفاع في عدة نواح منها :
- ١ - أن الانتفاع حق عيني فهو سلطة مباشرة للمتفع على الشيء بياشرها بغير توسط المالك «مالك الرقبة»، أما الإيجار فهو حق شخصي ولو رد على عقار، وبالتالي لا يستطيع المستأجر أن يفيد من الشيء إلا عن طريق المؤجر.
  - ويعترب على هذا المعنى الآثار المترتبة على التفرقة بين الحق العيني والحق الشخصي ومنها أن حق الانتفاع الوارد على عقار لا يتولد عنه حق فيما بين المتعاقدين إلا بعد تسجيل العقد الذي يربته، أما حق الإيجار الذي يتعلق بعقار فهو يتولد بمجرد إبرام العقد، وإن لزم لسريانه في مواجهة من تنتقل إليه ملكية العقار أن يكون ثابت التاريخ .
  - ٢ - أن حق الانتفاع يكون مصدره أي سبب من أسباب الحقوق العينية فيما عدا الميراث، أما حق المستأجر فمصدره دائماً هو العقد .
  - ٣ - يعتبر إنشاء حق الانتفاع من قبيل التصرف في المال، أما إيجار المال فهو من قبيل أعمال الإدارة، وتختلف الأهلية اللازمة في أعمال التصرف عنها في أعمال الإدارة .
  - ٤ - أن حق المنتفع ينقضي حتماً بموته، أما حق المستأجر فيورث عنه فهو لا ينقضي بموت المستأجر إلا إذا كان عقد الإيجار قد عقد بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه (م ٦٠١، ٦٠٢ مدني).
- وقد قضت محكمة النقض بأن :
- ١ - «نصت المادة ٩٩٣ من القانون المدني صراحة على أن ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين فإن لم يعين أجل عد مقررأ لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين. وأمام صراحة النص فلامحل للخروج عليه أو تأويله وأمام عموميته فلا محل لتخصيصه ويكون الحكم المطعون فيه قد التزم صحيح القانون حين قال بسريان هذه

الأحكام علي جميع الأحوال أيا كان مصدر حق الانتفاع وسواء أكان قد نشأ بطريق مباشر أو غير مباشر».

(طعن رقم ٦٨٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٨/٥/١٩٨٠)

٢- (١) « عقد الإيجار. ماهيته م ٥٥٨ مدني. اختلافه عن عقد بيع حق الانتفاع . حق المستأجر حق شخصي وحق الانتفاع عيني يلزم تسجيله».

(ب) « موت المستأجر. لاينهي عقد الإيجار. انتقال الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلي ورثته. لهم حق إنهاء عقد الإيجار إذا عقد بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات متعلقة بشخصه . انقضاء حق الانتفاع حتماً بموت المنتفع . م ٩٩٢ مدني. غلة ذلك».

(ج) استخلاص محكمة الموضوع من النص في عقدي النزاع علي أيلولة حق الانتفاع إلي الزوج والأولاد فقط بون سواهم من باقي الورثة في حالة وفاة أي من المطعون ضدهما وعلي حق الأخيرين بعد انتهاء مدة الانتفاع في الاستمرار في شغل الشقة بنفس الشروط الواردة في العقد أو بالقيمة الإيجارية التي تقدرها لجنة تقدير الإيجارات إلي انصراف النية المشتركة للمتعاقدين إلي اعتباره عقد إيجار . استخلاص سائق يتفق وظروف التعاقد».

٣- « عقد الإيجار. ماهيته . م ٥٥٨ مدني . اختلافه عن عقد بيع حق الانتفاع. حق المستأجر حق شخصي وحق الانتفاع حق عيني يلزم تسجيله ».

(طعن رقم ٢٢٣٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٥/١/١٩٩٥-غير منشور)

٥- أن حق المنتفع قد يكون بعوض أوغير عوض أما حق المستأجر فيكون دائماً بعوض.

ورغم هذه الفروق بين عقد الإيجار وحق الانتفاع، إلا أنه توجد بعض الحالات التي يدق فيها تكييف العقد هل هو عقد إيجار أم عقد انتفاع ومثال ذلك :

## ١٢ - (عاشرا) الإيجار وعقد المحكر:

المحكر عقد يكسب المحكر بمقتضاء حقاً يخوله الانتفاع بأرض معينة بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للغرس أو لأى غرض آخر .

ولا يجوز من وقت العمل بالتقنين المدنى الجديد ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة

(م ١٢٠١/١ مدنى) .

ويعتضى المادتين ٢ ، ٧ من الموسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإنهاء الوقف على غير الخيرات ، والمادة ٣/١٠٠٨ مدنى انتهت الأحكام القائمة على الأراضى التى كانت موقوفة وفقاً لأهلها بزوال صفة هذا الوقف، ويتعين على المحكر تبعاً لانتهاه المحكر أن يرد الأرض المحكرة إلى المحكر ليستغلها على الوجه الذى يراه .

وحق المحكر هو حق عينى، ولا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنة، فإذا عيئت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر المحكر معقوداً لمدة ستين سنة (م ٩٩٩ مدنى)، بينما تميز الشريعة الإسلامية أن يكون المحكر مؤبداً .

ولا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل (م ١٠٠٤/١ مدنى) .

ويختلف المحكر عن الإيجار فى أنه يخول المحكر حقاً عينياً فى حين أن الإيجار لا يخول المستأجر إلا حقاً شخصياً، وفى أن مدته تكون طويلة فى حين أن مدة الإيجار يغلب فيها أن تكون قصيرة. وفى أن يخول المحكر ملكية المنشآت التى يقيمها على الأرض المحكرة ويجوز له التصرف فيها مستقلة عن الأرض (م ١٠٠٢ مدنى) فى حين أن الأصل فى الإيجار أنه لا يخوله ذلك .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءً على «أن الاحتكار من وضع فقهاء الشريعة الإسلامية وهو عندهم عقد إيجار يعطى للمحكر حق البقاء

والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجر المثل ونصوا على أنه لو خرب بناء المحتكر أو جف شجره ولم يبق لهما أثر فى أرض الوقف ومضت مدة الاحتكار عادت إلي جهة الوقف ولم يكن للمحتكر وللورثته حق البقاء وإعادة البناء ونصوا أيضاً على أنه إذا لم يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة ينفسخ العقد وتسقط الأجرة عن المحتكر عن المدة الباقية.. وأنه تطبيقاً لهذه النصوص يبين أن القرار المحكر .وقد نزع ملكيته واستولت عليه الحكومة قد أصبح لا يمكن الانتفاع به وبذلك انفسخ عقد المحكر وبانقضاءه تعود الأرض للوقف خالية من حق البقاء والقرار ويكون للوقف وحده حق الحصول على ثمن الأرض .. وأن هذه القواعد لا تختلف فى روحها عما نصت عليه المادة ٢٧٠ من القانون المدنى - القديم - إذ ورد بها أنه إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً ينفسخ عقد الإيجار حتماً ولا شك أن نزاع الملكية نوع من الهلاك التام ومادام أن عقد الاحتكار لا يخرج عن كونه نظير عقد إيجار فإن نزاع ملكية الأرض المحكرة وما عليها من بناء يترتب عليه حتماً نسيخ عقد الاحتكار ويسقط بذلك ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ولا يكون له فى هذه الحالة إلا ثمن بنائه وأما الوقف فله كل ثمن الأرض فإن هذا الذى أقيم عليه الحكم لا مخالفة فيه للقانون على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ولما حل لقياس حالة نزاع الملكية للمنفعة العامة على حالة الاستبدال لأنه يراعى عند تقدير ثمن الأرض فى الحالة الأخيرة أن الأرض مثقلة بما للمحتكر من حق البقاء والقرار عليها وهو عيب ينقص من قيمتها أما فى حالة نزاع الملكية للمنفعة العامة فإن حق البقاء يزول بنسخ عقد الإيجار .

(طعن رقم ١٤٣ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥)

٢ - مقتضى أحكام المادتين الثانية والسابعة من المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ - بإنهاء الوقف على غير الخيرات - الذي صدر وعمل به فى ١٤ / ٩ / ١٩٥٢ والمادة ٣ / ١٠٠٨ من القانون المدنى - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - هو انتهاء الأحكار القائمة على الأراضى التى كانت موقوفة وفقاً أهلياً بزوال صفة هذا الوقف ويتعين على المحتكر تبعاً لانتهاء الحكر فى ١٤ / ٩ / ١٩٥٢ أن يرد الأرض المحكرة التى تحت يده إلى المحكر ليستغلها على الوجه الذى يراه، فإن هو بقى فى العين بغير سند، فإنه يلزم بربعها للمحكر تعريضاً عما حرمه من ثمار، وليس له أن يتحدى فى هذا الخصوص بالأجرة التى حددتها قوانين الإيجار لأن هذه القوانين لا تحكم سوى العلاقة الإيجارية التى تقوم بين طرفى العقد، وهما المحتكر والمستأجر منه دون العلاقة بين المحكر والمحتكر».

(طعن ٤٤٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠ / ١ / ٢٧ - ذات المبدأ طعن ١٨٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧ / ٣ / ١٤)

٣ - القاعدة الصحيحة الواجبة الاتباع، فى تقدير أجرة الحكر عند طلب تصحيحه هى - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أخذاً من المبادئ الشرعية أن يكون التقدير على اعتبار أن الأرض المحكرة حرة خالية من البناء وأن لا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع الذى فيه الأرض المحكرة ورغبات الناس فيها، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض، وبصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحتكر، وأن لا يكون لحق البناء والقرار الذى للمحتكر تأثير فى التقدير، وأنه لا محل للأخذ بمنظيرة "النسبة" التى تقتضى بالمحافظة على النسبة بين أجرة الحكر وقت التحكير، وقيمة الأرض فى ذلك الوقت، إذ لأصل لها فى الشريعة الإسلامية وأن أجرة الحكر يجب أن تكون دائماً هى أجرة المثل. وقد أخذ المشرع بهذه القاعدة وقتنها بما

نص عليه في المادة ١٠٠٥ من القانون المدني. ولئن تضمنت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدني عبارات تفيد الأخذ بهذه النظرية، إلا أن الثابت من الأعمال التحضيرية أن المشروع قد نبهنا بما أدخلته لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ من تعديلات على النص الذى كان وارداً فى المشروع التمهيدى، وما ظهر جلياً من اتجاه هذه اللجنة إلى عدم الأخذ بتلك النظرية، وإن فات واضع المشروع بعد إدخال هذا التعديل أن يصححوا على مقتضاء ماتضمنته المذكرة فى هذا الخصوص .

(طعن رقم ٤٤٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/١/٢٧ - ذات المبدأ: طعن رقم ٣٨٢ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٤/١٦ . طعن رقم ٦١ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/٤/١١ - طعن رقم ٩٤ لسنة ٣ ق - جلسة ١٩٣٤/٦/١٤)

٤ - «إذ أبرم عقد التداعى فى ٣١ / ٨ / ١٩٣٩ أى فى ظل العمل بالقانون المدني الملقى الذى لم يتضمن نصوص تحكم الأوضاع الخاصة بالمحكر، والمستقر عليه أن منشأ نظام المحكر هو الشريعة الإسلامية وليبيان ماهيته وأحكامه يجب الرجوع إلى قواعدها، وقد عرف الفقهاء المحكر بأنه عقد إيجار يبيع للمحتكر الانتفاع بالبناء المحكر إلى أجل غير مسمى أو إلى أجل طويل معين مقابل دفع أجره المحكر وهي أجره المثل التى قد تزيد أو تنقص أثناء سريان العقد، وأنه يرتب للمحتكر حقاً عينياً على العقار المحكر، ويكون البناء أو الفراش الذى يقيمه المحتكر ملكاً خاصاً له أن يبيعه أو يهبه أو يرهنه أو يورثه ، والمحكر غلى النحو المتقدم يختلف عن الإيجار الذى ينقصد فى الأصل لمدة محددة لقاء أجره ثابتة ولا يرتب للمستأجر سوى حق شخصى والبين فى عقد التداعى والذى أبيع فيه للمؤجر حق فسخه فى أى وقت يراه، ونص فيه على أبولولة الأنقاض إلى

المؤجر في حالة فسخ العقد للتراخي في دفع الأجرة، وحيل فيه بين المستأجرة وبين تأجير الأثاث أو بيعها أو رهنها أو هبتها بغير إذن المؤجر، وحددت فيه أجرة ثابتة لا تتغير إلا باتفاق طرفيه، أن إرادة عاقله قد انصرفت، كما تفصح عباراته إلى إبرام عقد إيجار ولم توجه إلى تحكير الأرض لصالح الطاعنة، ولا ينال من ذلك أن المتعاقدين أغفلا تحديد مدة العقد إذ ليس من شأن ذلك وحده اعتبار العقد حكراً دائماً مفاده انصراف إرادتهما إلى إعمال نصوص القانون المدني السارية وقت إبرامه والتي تقضى باعتبار الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة» .

(طعن رقم ١٥ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٧/٥/٦)

٤ - «اختلاف عقد الحكر عن عقد الإيجار . ماهية كل منهما . الحكر حق عيني ينشأ مؤبداً أو لمدة طويلة مقابل أجر المثل . الإيجار حق شخصي ينشأ لمدة مؤقتة بأجرة ثابتة» .

(طعن رقم ١٠٩٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٢٨)

١٣ - (حادي عشر) الإيجار وحق الارتفاق :

عرفت المادة ١٠١٥ مدني حق الارتفاق بقولها: «الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال». وحق الارتفاق قد يلتبس بعقد الإيجار، إذا ورد على حق المرور نظير مقابل، فإذا كان حق المرور قد منح لمصلحة عقار فهو حق ارتفاق، أما إذا لم يمنح لمصلحة عقار فإنه يكون إيجاراً وارداً على حق المرور، كأن يكون قد منح لفرد أو جمعية أو شركة، كما إذا منحت شركة سكك حديدية شركة أخرى حق مرور قاطراتها على قضبان الشركة الأولى<sup>(١)</sup> .

(١) السنهوري ص ٣١ - رمضان أبو السعود ص ١١١ .



### وقد قضت محكمة النقض بأن :

« مفاد نص المادتين ١٠١٥ ، ١٠٢٣ من القانون المدني ، أن حق الارتفاق هو خدمة يؤديها العقار المرتفق للعقار المرتفق فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلاً بتكليف لفائدة الثاني ، ولا يترتب على ذلك حرمان مالك العقار الخادم من ملكه فيجوز له أن يباشر حقوقه عليه من استعمال واستغلال وتصرف ، وكل ما يجب عليه هو ألا يمس في استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق ، فإذا أخل بهذا الالتزام ، ألزم بإعادة الحال إلى ما كانت عليه ، وبالتعويض إن كان له مقتضى ، ومؤدى ذلك أن تصرف المالك في العقار المرتفق به يقع صحيحاً ولا يجوز للمالك العقار المرتفق طلب إبطاله أو محو تسجيله » .

(طعن رقم ٥٧٢ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٧/٤/٨)

### ١٤ - (ثاني عشر) الإيجار والحقوق المعنوية :

قد يلتبس عقد الإيجار بالعقد الذى يرد على بعض الحقوق المعنوية ، كحق الاختراع وحق المؤلف :

فقد ينزل المخترع عن حق الاختراع أو ينزل المؤلف عن حق التأليف نظير مقابل ، ويشور الخلاف عما إذا كان هذا التنازل بيعاً أم إيجاراً . والفيصل في ذلك أنه إذا كان النزول عن هذه الحقوق طوال المدة التى تقوم فيها كان ذلك بيعاً ، أما إذا كان النزول لمدة معينة أو في مناطق محددة ، أو اقتصر التنازل على بعض من هذه الحقوق ، كان العقد إيجاراً<sup>(١)</sup> .

### ١٥ - (خامس عشر) أركان عقد الإيجار :

عقد الإيجار كغيره من العقود له أركان ثلاثة هى : الرضا "التراضى" والمحل والسبب . فإذا انعدم ركن من هذه الأركان ، لا ينعقد العقد ، بل يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً . أما عن الرضا فى الإيجار فيلزم فيه تلاقي القبول والإيجاب وتطابقهما .

أما عن المحل فى عقد الإيجار فهو مزدوج ، إذ أنه بالنسبة لالتزامات المؤجر يكون فى منفعة الشئ المؤجر ، والمنفعة تقاس بالمدة ، وبالنسبة لالتزامات المستأجر يكون فى الأجرة . فمحل عقد الإيجار إذن : المنفعة والأجرة .  
أما عن السبب فى عقد الإيجار فلا يتميز الإيجار فى شأنه بأية خصوصية ، اللهم إلا أن المشرع قصد بالبائع المعلوم للطرفين بشأنه ، ويعتبر عدم مشروعية البائع مودية إلى البطلان المطلق لعقد الإيجار . وعلى ذلك إذا كان البائع على إبرام عقد الإيجار المقامرة أو ممارسة الدعارة كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً .  
وتعرض للرضا فى عقد الإيجار والشئ المؤجر على التوالى .

#### ١٦ - الرضا فى عقد الإيجار :

يشترط فى عقد الإيجار - كما فى سائر العقود - توافق الإرادتين أى الإيجاب والقبول ، ويكون إعلان كل من الإرادتين واقتراحهما بالإرادة الأخرى خاضعاً للقواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ٩٠ وما بعدها من التقنين المدنى .  
فالإيجار عقد رضائى لا يلزم فيه أى شكل خاص لاتفاقه ، إنما يكفى فيه مجرد توافق الإيجاب والقبول بين طرفيه ، أيا كان طريق التعبير عن الإرادة ، أى سواء أكان التعبير عن الإرادة باللفظ أم بالكتابة فى ورقة عرفية أو رسمية ، أم بالإشارة . كما يجوز باتخاذ موقف لامتدح ظروف الحال شكاً فى دلالة على حقيقة المقصود ، بل يجوز أن يكون التعبير ضمناً (م ٩٠) ، كما فى التجديد الضمنى للإيجار ، وكأن يضع شخص عيناً تحت تصرف آخر للارتفاع بها ، وكانت الظروف تدل على أن مركز الطرفين هو مركز من يؤجر ومن يستأجر <sup>(١)</sup> .

ولا يوجد ثمة ما يمنع من أن يتعقد الإيجار بالمراسلة ، سواء أكان ذلك عن طريق تبادل الرسائل أم البرقيات ، وفى هذه الحالة لا يتعقد الإيجار إلا فى الوقت

---

(١) خميس خضر ص ٦٩ .

الذى يعلم فيه الموجب بقبول من وجه إليه إيجابه، مع اعتبار وصول القبول إلى الموجب قرينة على علمه به له أن يقيم الدليل على عكسها. وقاضى الموضوع هو الذى يحدد ما إذا كان الموجب قد علم بالقبول أم لا، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك، طالما أنه يحصل رأيه تحصيلاً سائفاً من وقائع الدعوى<sup>(١)</sup>.

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٤٤/١/٢٧ فى الطعن رقم ٧١ لسنة ١٣ ق بأن :

«إذا حصلت محكمة الموضوع تحصيلاً سائفاً عما سردته من وقائع الدعوى وظروفها أن المستأجر علم بقبول المؤجر تأجير الأرض إليه، ولذلك اعتبرت التعاقد على هذه الإجارة قد تم بإيجاب من المستأجر بخطابه الذى أرسله وبقبول من المؤجر بخطابه الذى يدعى المستأجر عدم تسلمه. فذلك بما لمحكمة الموضوع السلطة فى تقديره، ولا معقب عليه لمحكمة النقض» .

وقد جرت العادة فى المحال العامة والفنادق والملاعب أن تفتح هذه الأماكن أبوابها للجمهور دون تمييز بين شخص وآخر، ويعتبر فتح المحال إيجاباً من صاحبه، فإذا عرض أى شخص الأجرة المعينة كان هذا قبولاً منه، وتم العقد وأجير صاحب المحل على تنفيذه. على أنه لا يوجد ما يمنع من أن صاحب فندق أو ملعب يمنع دخول فئة معينة من الناس فى المحل الذى يديره حرصاً منه على انتقاء وسط معين، فيفرض مثلاً لباساً خاصاً «كملايس السهرة». أو يشترط على من يدخل أن يكون بحالة لائقة فيمنع من الدخول من كان بين السكر أو رث الثياب، لكن هذا يكون واجب التطبيق على كل من يكونون فى هذه الحالة دون تمييز. أما أن يتعسف صاحب المحل العام، فيمنع شخصاً بالذات من الدخول لغير سبب مقبول، فهذا هو التعسف الممنوع<sup>(٢)</sup> .

(١) عهد الفتح عهد الباقي ص ٣٨ هامش (٢) .

(٢) السنهورى ص ٤٩ - الهامش .

ويجب أن يتوافق رضا كل من المؤجر والمستأجر على الشئ المؤجر، فإذا قصد أولهما أن يؤجر شيئاً وأراد الثاني أن يستأجر شيئاً غيره فإن الإيجار لا يقوم. ويجب كذلك أن يتطابق رضا كل من الطرفين على مدة الإيجار، فإذا قصد المؤجر أن تكون الأجرة لمدة سنة، وأراد المستأجر أن يستأجر لمدة سنتين فإن الإيجار لا يقوم. غير أنه لا يفهم من ذلك وجوب التعرض لتحديد مدة الإيجار عند إبرام العقد، لأن القانون نفسه يتولى تحديد تلك المدة، إذا سكنت عنها الطرفان كما سنرى.

وينطبق ما تقدم على الأجرة، بمعنى أنه يجب أن تتوافق إرادة كل من المؤجر والمستأجر عليها، إن حقيقة بأن يتعرضا لتحديد ما يتفقاً على قدرها، وإن حكماً بأن يسكتا عن تحديدها، فيعتبر القانون إرادتهما توافقتا على الأجرة التي يحددها هو كما سنرى<sup>(١)</sup>.

ويجب أن يكون التراضى على الإيجار باتاً، لا مجرد مفاوضات أو مساومات أو إظهار الاستعداد له، بل يعتبر ذلك دعوة للمراغبين في الاستئجار بأن يتقدموا بالإيجاب.

وإذا اشترط القانون لاتخاذ الإيجار أوضاعاً أو إجراءات معينة لاتنقله، فكل ما يتم قبل استيفاء هذه الإجراءات هو مجرد إعلان رغبة في التعاقد أو مفاوضات لاتنقل بها العقد<sup>(٢)</sup>.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - مفاد نصوص المواد ٧ و ١٥ و ١٧ و ٤٠ و ٤١ و ٤٢ و ٤٨ و ١٤٧ من قانون إيجارات أملاك الميرى الحرة الصادر في سنة ١٩٠٠ والمعدل في سنة

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٣٩ وما بعدها.

(٢) مرقس ص ٤٦.

الإدارة من مقابل الانتفاع من واطئ اليد على الأرض كسند لقيام عقد إيجار عنها مع هذه الجهة ... وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى برفض دعوى الطاعنين لانتفاء قام العلاقة الإيجارية المدعى بها، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون» .

(طعن رقم ١٧٣٣ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/١٥)

٣ - العقد تمامه بتطابق الإيجاب والقبول المعتبر قانوناً . م ٨٩ مدنى . عقود الإيجار التى تبرمها المجالس المحلية للمدن والمراكز عن الأموال المملوكة للدولة انعقادها بتمام التصديق عليها من المجلس المحلى للمحافظة واعتمادها وفقاً للقانون. المواد ١٢، ١٤، ١/٥٠ ق ٥٢ لسنة ١٩٧٥ .

(طعن رقم ١٨٩١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/١١/١٥)

١٧ - يجب أن يكون التراضى على الإيجار حقيقياً :

يجب لقيام رضاء يعتد به فى قيام الإيجار أن يقصد كل من المؤجر والمستأجر إبرام هذا العقد، أى يجب أن يكون التراضى على الإيجار حقيقياً لا صورياً لأن عقد الإيجار الصورى لا وجود له قانوناً، ولكل مستأجر ولو كان عقده تالياً له، الطعن عليه بالصورية، وأدلة الصورية تخضع لتقدير محكمة الموضوع وغالباً ما يقصد بالصورية تفضيل مستأجر على آخر أو تيسير طرد المستأجر الحقيقى برغم أنه مستأجر من الباطن من المستأجر الصورى أو لغير ذلك من الأسباب (١) .

( أنظر نقض طعن رقم ٦٥٤ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨١/٣/٢١ -

منشور ببند ٢٥١ ) .

---

(١) الدكتور عبد الناصر العطار شرح أحكام الإيجار فى التقنين المدنى وتشريعات إيجار

الأماكن الطبعة الثالثة ص ٧٢ .

### ١٨ - الإيجار بطريق الزايدة :

يجوز أن يتم الإيجار عن طريق الزايدة، ولكن لا يعتبر طرح التأجير فى المزا - ولو على أساس قائمة شروط معينة - إيجاباً بل يعتبر دعوة لكل راغب فى الاستئجار أن يتقدم بعطاء<sup>(١)</sup> ويعتبر كل عطاء يقدم إيجاباً ويسقط بمجرد تقديم عطاء آخر يزيد عليه، ولو كان هذا العطاء باطلاً، ولا يتم الإيجار إلا بقبول العطاء الأخير أى برسو المزا على مقدم العطاء وعلى هذا نصت المادة ٩٩ مدني بقولها : «لا يتم العقد فى المزايدات إلا برسو المزا ، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلاً» .

ونحدث كثيراً أن تتم المزايدة بتقديم العطاءات فى مظاريف مغلقة، وأن يحفظ المؤجر لنفسه حق قبول أى عطاء أو رفضه، فلا يتعد الإيجار إلا باختيار المالك العطاء الذى يوافقه وإبلاغ مقدم هذا العطاء بذلك وفى حالة التأجير بالمزا تستمر الشروط الواردة بالقائمة .

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إذا عرضت فى المزا أرض لتأجيرها على مقتضى شروط واردة بقائمة المزا تتضمن أن لصاحب الأرض الخيار بلا قيد فى قبول أو رفض أى عطاء فإن تقديم العطاء ، ومجرد قبول المالك لجزء من التأمين النقدى، وتحريره إيصالاً عنه لم ينص فيه إلا على أن صاحب العطاء ملتزم بدفع باقى التأمين فى أجل حدده بكتابة منه على القائمة ولم يشر فيه بشئ إلى حقوق صاحب الأرض الواردة فى قائمة المزا، بل بالعكس أشر على القائمة فى يوم حصول المزا الذى حرر فيه الإيصال بأن المالك لا يزال محتفظاً بحقه فى قبول أو رفض العطاء كل ذلك لا يفيد تمام عقد الإيجار بين الطرفين

ولا يمنع المالك من أن يستعمل حقه في قبول العطاء أو عدم قبوله في أي وقت شاء حتى بعد انصراف صاحبه. فإذا هو فعل ذلك في نفس اليوم فقبل عطاء آخر بأجرة أكثر وحرر بالفعل عقد الإيجار بعد أن دون هذا العطاء الآخر في القائمة قبل إقفال المزاد كان هذا هو العقد التام اللازم .

(طعن رقم ٤٣ لسنة ٨ ق - جلسة ١٩٣٨/١٢/١٥)

٢ - «تنص المادة ٩٩ من القانون المدني على أنه "لا يتم العقد في المزادات إلا بربو المزاد" ومفاد ذلك أن افتتاح المزادة ولو على أساس سعر معين لا يعتبر إيجاباً وإنما الإيجاب يكون من جانب المزاد بالتقدم بالعطاء، أما القبول فلا يتم إلا بإرساء المزاد» .

(طعن رقم ١١٢ لسنة ٢٩ ق - جلسة ٩ يناير سنة ١٩٦٤)

٣ - «متى كانت وزارة الأوقاف قد عرضت الأقطان محل النزاع لتأجيرها بطريق المزادة على مقتضى ماتقضى به أحكام القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٦ واللائحة الداخلية للوزارة والشروط الواردة بقائمة المزاد وكانت تلك الأحكام والشروط قد تكفلت ببيان متى وكيف يكون القبول من الوزارة ويتم إرساء المزاد فإنه يجب الرجوع إليها في كل ما يتعلق بذلك دون الأحكام العامة الواردة في المواد ٨٩ ، ٩٠ ، ٩١ من القانون المدني إذ هذه الأحكام تعتبر من القواعد المكملة فلا يلجأ إليها إلا عند الاتفاق على قواعد خاصة» .

(طعن رقم ١١٢ لسنة ٢٩ ق - جلسة ٩ يناير سنة ١٩٦٤)

٤ - «إنه وإن كان تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه يترتب عليه طبقاً للمادة ٩٩ من القانون المدني سقوط العطاء الأقل إلا أنه لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الأعلى وبين الداعي للمزادة لأن التقدم بالعطاء ولو كان يزيد على غيره من العطاءات ليس إلا إيجاباً من صاحب هذا العطاء فلا بد لانعقاد العقد من أن يصادفه قبول بإرساء المزاد عليه من

ملكه، ولما كان هذا القبول لم يصدر من المطعون ضده وقام بإخطار الطاعن برفض عطائه، فإن عقداً ما لا يكون قد انعقد بينهما .

- « كان الطاعن قد قبل دخول المزايدة على أساس قائمة شروط المزايدة التي تحوى النص على تخويل المطعون ضده الحق في قبول أو رفض أى عرض دون إبداء الأسباب، ووقع عليها بما يفيد علمه بما تضمنته، فإنه يكون قد ارتضاء ويكون للمطعون ضده إعمالاً لهذا الشرط مطلق الحرية فيرفض أى عطاء ولو كان هو العطاء الأخير دون أن يطلب منه إبداء سبب مشروع لهذا الرفض، ولا محل للرجوع فى هذه الحالة إلى الأحكام العامة الواردة فى القانون المدني والتي يستند إليها الطاعن لأنها تعتبر من القواعد المكتملة فلا يلجأ إليها إلا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصة، ومن ثم فلا وجه لما يستند الطاعن إلى المطعون ضده الأول من تعسف قوامه أنه لم يبد سبباً مشروعاً يبرر رفض عطائه وما يؤسسه على ذلك من أحقيته للتعويض » .

- « إذا كان المطعون ضده الأول قد أثبت فى ختام محضر جلسة المزايدة الأخيرة أنه قرر إخطار المزايدين بقراره خلال ثلاثة أيام بخطاب موصى عليه، ووقع الطاعن على هذا المحضر بعد هذه العبارة فإنه يكون بذلك قد قبل مد الأجل المحدد أصلاً للمطعون ضده الأول فى قائمة شروط المزايدة لاستعمال حقه فى القبول أو الرفض ، ومتى كان هذا المطعون ضده قد أخطر الطاعن برفض عطائه خلال الثلاثة أيام التى قبل الطاعن مد الأجل إليها وبخطاب موصى عليه فإن هذا الرفض يكون قد صدر فى حدود السلطة المخولة للطاعن بمقتضى شروط المزايدة وبالتالي منتجاً لآثاره » .

(طعن رقم ٥٦٩ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٢) (١١)

(١١) وقضى بصدد البيع بالمزاد بأن :

« مفاد نص المادة ٩٩ من القانون المدني أن التقدم بالعطاء فى المزايدات ليس إلا إيجاباً من صاحب العطاء فلا بد لاتخاذ العقد من أن يصادقه قبول بإرساء المزاد عليه من =



## ١٩ - الشئ المؤجر :

رأينا أن المحل فى عقد الإيجار مزدوج، فهو بالنسبة لالتزامات المؤجر يكون فى منفعة الشئ المؤجر، وبالنسبة لالتزامات المستأجر يكون فى الأجرة . وستتناول فيما يلى دراسة الشئ المؤجر ، أما دراسة الأجرة فستأتى فى موضعها من الكتاب .

## ٢٠ - الشروط الواجب توافرها فى الشئ المؤجر :

يشترط توافر الشروط الآتية فى الشئ المؤجر :

١ - وجود الشئ المؤجر .

٢ - تعيين الشئ المؤجر .

٣ - قابلية الشئ المؤجر للتعامل فيه .

٤ - عدم قابلية الشئ المؤجر للاستهلاك .

ونعرض لهذه الشروط بالشرح على النحو الآتى :

## ٢١ - الشرط الأول : وجود الشئ المؤجر :

من مقتضى القواعد العامة أن يكون محل الالتزام موجوداً ، أو على الأقل قابلاً للوجود . ويسرى هذا الحكم على الشئ المؤجر .

فإذا لم يكن الشئ المؤجر موجوداً عند الإيجار، ولقابلاً للوجود بعد ذلك ، وقع العقد باطلاً لانعدام محل التزام المؤجر بتسكين المستأجر من الانتفاع. فإذا أجر

---

== يملكه بما مؤداه أن العقد فى البيع بالمزاد ينقذ كأصل عام بإيجاب من الزائد هو العطاء الذى يتقدم به وقبول من الجهة صاحبة المزاد يتم برسو المزاد، إلا أنه إذا كان القبول معلناً بموجب قائمة المزاد أو القوانين واللوائح على تصديق جهة معينة فلا ينقذ العقد فى هذه الحالة برسو المزاد إنفاً يعتبر مجرد اتفاق على أن يتقيد الراسى عليه المزاد بعطائه إلى أن يتم تصديق هذه الجهة فينقذ بهذا التصديق» .

(طعن رقم ١٦٢٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٥/١٢)

شخص لآخر سيارة ظن أنها موجودة وهى غير موجودة ، أو أجر عيناً وكانت هذه العين قد هلكت هلاكاً كلياً كان العقد باطلاً<sup>(١)</sup> .

وإذا كان الشئ المؤجر غير موجود عند الإيجار، ولكنه مختل الموجود فى المستقبل، كتأجير بناء لم يتم إقامته أو آلة لم يتم تصنيعها على أن يبدأ الإيجار من تاريخ إقامة البناء، أو تصنيع الآلة، فإن الإيجار يكون صحيحاً، لأن القواعد العامة تجيز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً عملاً بنص المادة ١٣١ مدنى التى تجرى على أن «يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً» .

---

(١) أما إذا كان هلاك الشئ قبل التعاقد جزئياً كان يكون الشئ المؤجر داراً احترق جزء منها، فقد انقسم الفقه فى هذا الصدد إلى رأيين :

الرأى الأول : أن الهلاك الجزئى لا يخلو دون انعقاد الإيجار، مع إعطاء الخيار للمستأجر بين طلب نقص الأجرة بنسبة الجزء الهالك، أو فسخ العقد إذا كان ذلك الجزء الباقى لا يصلح للاشتغال المقصود من الإيجار، وذلك قياساً على حكم الهلاك الجزئى بعدم إبرام العقد (م ٥٦٩ / ٢ مدنى) .

(عيد الفتح عند الباقى ص ٦٥ - مرقس ص ١٠٩) .

الرأى الثانى : أن الإيجار يبطل فى الجزء الذى هلك من الشئ المؤجر، ويبقى صحيحاً فى الجزء الباقى، إلا إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذى هلك فيبطل الإيجار وفقاً لنظرية إنقاص العقد (م ١٤٣ مدنى) «السنهورى ص ١٦٩ - محمد حسام لطفى ص ٣٣ - محمد لبيب شنب ص ٤٠» .

وذهب بعض أنصار الرأى الثانى إلى أن الهلاك الجزئى الحاصل قبل العقد لا يمكن أن يؤدى إلى إعطاء المستأجر حق فسخ العقد ، لأن الفسخ يتطلب أن يكون التزام المؤجر بتسكين المستأجر من الانتفاع نشأ صحيحاً، وأنه لم ينفذ الالتزام كله أو بعضه ، مع أن الفرض أننا بصدد التزام لم ينشأ أصلاً فى جزء منه وهو الجزء الخاص بما هلك من الشئ المؤجر قبل العقد «محمد لبيب شنب ص ٢٨ وما بعدها» - وفى تقديرنا أن الرأى الثانى فى محله .

غير أن التعامل في تركة إنسان علي قيد الحياة باطل ولو كان برضاء، إلا في الأحوال التي نص عليها في القانون»<sup>(١)</sup>.

ويكون العقد في هذه الحالة مضافاً إلى أجل واقف إذا كان الشيء محقق الوجود، كإيجار البناء قبل تمام إقامته، أو معلقاً على شرط واقف إذا كان الشيء محتمل الوجود، كإيجار نتاج ماشية قبل مولدها ويكون الشرط هو النتاج.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «يترتب على نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة انتفاخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل بسبب أجنبي» .

(طعن رقم ٥١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/٥/٢٥)

٢ - «عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لاتعدام محله، علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما، ومن ثم لا يترتب عليه أى أثر» .

(طعن رقم ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١١/٣٠)

٣ - «تجيز المادة ١٣١ من القانون المدني أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً»

(طعن رقم ٢١٩٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٩)

٤ - «عقد الإيجار. ماهيته وأركانه . م ٥٥٨ مدني جواز أن يكون محل العقد شيئاً يوجد في المستقبل متى كان تعيينه ممكناً. إغفال تحديد قيمة الأجرة

---

(١) وجاء بمذكرة المشروع التمهيدى تعليلاً على هذه المادة أنه : «يجب أن يكون محل الالتزام موجوداً وقت التعاقد، فإذا كان قد وجد ولكنه هلك من قبل، فلا يقوم الالتزام لاتعدام المحل. وينطبق نفس الحكم من باب أولى. إذا كان المحل لم يوجد أصلاً، ولا يمكن وجوده في المستقبل. ويستثنى من نطاق تطبيق هذا الحكم حالة العقود الاحتمالية ... فإذا كان المحل غير موجود أصلاً وقت التعاقد، ولكنه سيوجد فيما بعد فهذا هو الشيء المستقبل وهو يصح أن يكون محلاً للالتزام، بشرط أن يكون معيناً أو على الأقل قابلاً للتعيين» مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٢ ص ٢٠٨ .

والمدة أو تعلل إثباتهما. وجوب الرجوع إلى القواعد المكملة في القانون المدني الخاصة بتعيين الأجرة وتحديد مدة العقود الخاضعة لأحكامه مادتان ٥٦٢، ٥٦٣ مدني. العقود الخاضعة للتشريعات الاستثنائية خضوعها لأحكام تحديد الأجرة والامتداد القانوني الواردة فيها .

(طعن رقم ٩٢٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٢٤)

#### ٢٢ - الشرط الثاني : تعيين الشئ المؤجر :

يستفاد وجوب تعيين الشئ المؤجر من تعريف المادة ٥٥٨ مدني لعقد الإيجار فقد جرت على أن : «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم» .

كما نصت المادة ١٣٣ مدني على أن «إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلاً. ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط. إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشئ من حيث جودته، ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، التزم المدين بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط» .

فيجب أن يكون الشئ المؤجر معيناً تعييناً كافياً مانعاً للجهرالة .

وتختلف طريقة التعيين باختلاف الشئ المؤجر، فإذا كان حقاً من حقوق الملكية الأدبية أو الفنية كان تعيينه بتعيين العمل الأدبي أو الفني الذي يتعلق به هذا الحق . وإن كان حقاً شخصياً كان تعيينه بتعيين محل الالتزام وشخص كل من الدائن والمدين. وإذا كان الشئ قيمياً كمنزل محدد أو كتاب معلوم، وجب تعيينه بذاته أي ببيان الأوصاف المبهنة له عن غيره، فالمباني مثلاً تعين ببيان موقعها من حيث الشارع والرقم، ولا يلزم مقدارها، وإذا ذكر مقدارها فيجوز أن يكون ذلك على وجه التقريب .

**وقد قضت محكمة النقض بأن :**

١ - «مؤدى نص المادة ١٣٣ من القانون المدنى أنه يكفى لتعيين محل الالتزام أن يحدد فى عقد الإيجار العين المؤجرة تحديداً نافياً للجهالة، وإذا كان الثابت أن عقد الإيجار مثار النزاع قد حدد العين المؤجرة بأنها أرض فضاء تقع برقى .... شارع ... فإن هذا العقد يكون صحيحاً ولا يقدر فى ذلك سابقة تأجير هذه الأرض، إذ أن المادة ٥٧٣ من القانون المدنى نظمت كيفية تفضيل مستأجر على مستأجر آخر، وهو ما يخرج عن نطاق هذه الدعوى وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإبطال العقد موضوع النزاع لوروده على غير محل فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون» .

(طعن رقم ٧٩٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٢/٢١)

٢ - «لئن كان من المقرر قانوناً أن المكان المؤجر يجب أن يكون معيناً معيناً كافياً، وصف فى العقد وصفاً مانعاً للجهالة فإذا لم يتعين وقع الإيجار باطلاً لعدم تحديد محل التزام المؤجر إلا أن الثابت من استجواب الخصوم أمام محكمة الدرجة الأولى أن المطعون ضده الأول قرر بأن عقد الإيجار ينصب على الشقة البحرية رقم ..... الواقعة على الواجهة وأن المطعون ضدها الثانية وهى - المالكه - لم تنازعه فى ذلك، ومن ثم تكون شقة النزاع قد عينت تعييناً كافياً مانعاً للجهالة ولما كان النزاع على تعيين المكان المؤجر لا يكون أصلاً إلا بين طرفى عقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر فإن منازعة الطاعنة وهى مستأجرة كالمطعون ضده الأول تكون غير مقبولة» .

(طعن رقم ١٠٥٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٢/١٢/٣٠)

٣ - «عدم تعيين المكان المؤجر في عقد الإيجار . أثره . بطلان العقد عدم جواز التمسك به لغير طريقه» .

(طعن رقم ٢٥٢٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/٥)

وإذا كان الشئ مثلياً، فإنه يجب تعيينه بنوعه أو جنسه ومقداره ودرجة جودته، سواء كان ذلك بالعدد أو الكيل أو المقاس مثل إيجار سيارتين من ماركة معينة..

والتعيين بالنوع ضروري، بحيث إذا خلا العقد منه، وتعلز الوصول إليه بشكل قاطع من ظروف العقد، اعتبر العقد غير معين ووقع العقد باطلاً . كما لو أجز حيواناً دون تعيين ، إذا كان بقرة أم حصاناً أم غير ذلك . ويسرى ماتقدم على التعيين بالمقدار.

أما فيما يتعلق بالصف أو درجة الجودة، فإن عدم حصول هذا التعيين لا يؤثر في قيام العقد إذ أن محل الالتزام يعتبر معيناً، ولو خلا من تحديد صنفه، حتى ولو لم يكن في ظروف التعاقد ما يؤدي إلى تحديده. فإن أمكن تحديد الصنف من ملائسات العقد وظروفه أو من العرف الجاري، التزم المدين بأن يسلم الشئ من هذا الصنف. وإن تعلز تحديد الصنف على الوجه المتقدم، التزم المدين بأن يسلم الشئ من صنف متوسط ، أي صنف وسط بين الجيد والردئ<sup>(١)</sup> .

وليس من الضروري أن يكون الشئ معيناً فعلاً وقت العقد، بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين مستقبلاً. كاستئجار صاحب مدرسة سيارات لم يبين عددها، لنقل عدد من التلاميذ في رحلة، لأن المؤجر يستطيع تحديد عدد السيارات الكافية لهذا النقل .

وكما يجب تعيين الشئ المؤجر، يجب أيضاً تعيين ملحقات هذا الشئ (انظر شرح المادة ٥٦٤ مدني) .

---

(١) الدكتور عبد الفتاح عبد الهادي نظرية العقد والإرادة المنفردة ١٩٨٤ ص ٤٢٠ وما بعدها.

## ٢٣ - الشرط الثالث : قابلية الشيء المؤجر للتعامل فيه :

يجب أن يكون التعامل في الشيء المؤجر جائزاً. ويرجع خروج الأشياء عن التعامل إما إلى طبيعتها كالأشياء الشائعة التي يستمتع بها كل الناس ولا يستطيع أحد أن يستأثر بها في مجموعها كالشمس والهواء وماء البحر، فيرجع عدم القابلية للتعامل إلى استحالتها .

وقد يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه بالنظر إلى الغرض الذي خصص له، كأملاك الدولة العامة، إلا أننا سنرى أن تأجير هذه الأموال جائز في بعض الحالات، ولكن بموجب ترخيص إداري لا عقد إيجار مدني .

وقد يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه لعدم مشروعيته لمخالفته للنظام العام أو الآداب العامة، وعلى هذا نصت المادة ١٣٥ مدني بقولها: «إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً» .

ومن أمثلة الإيجار المخالف للنظام العام، إيجار أرض زراعية تجعل مايحوزه المستأجر أكثر من خمسين فداناً لأن ذلك يخالف حكم المادة ٣٧ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ "المعدل" بالإصلاح الزراعي الذي يتعلق بالنظام العام<sup>(١)</sup> .

وكذا تأجير مبنى أو وحدة منه، في الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالمخالفة لنص الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون المذكور

---

(١) تنص هذه المادة على أن : «لا يجوز لأي شخص هو وأسرته التي تشمل زوجته وأولاده القصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو أية طريقة أخرى مساحة تزيد على خمسين فداناً من الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والصحراوية . ويدخل في حساب هذه المساحة ما يكون الشخص وأسرته مالكيين له أو واضعي اليد عليه بنية التملك من الأراضي المشار إليها ... إلخ» .

التى تجرى على أن : «يخطر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلاً العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول»، ذلك أن حكم هذه الفقرة يتعلق بالنظام العام .

(طعن رقم ١٥١٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥/١٠/٣٠)

(طعن رقم ١٩٢٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/٢/٢٦)

(طعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

(طعن رقم ٢١٥١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥)<sup>(١)</sup>

ومن أمثلة الإيجار المخالف للأداب، إيجار منزل للعب القمار أو ممارسة الدعارة .

#### ٢٤ - الأموال العامة :

من المسلم به أن الأموال العامة ولو أنها لا يجوز التصرف فيها فإنه يجوز إعطاء منفعتها إلى شخص في مقابل جعل معين بموجب ترخيص. وهذا الترخيص لا يكون بموجب عقد إيجار مدنى بل بموجب عقد إدارى تجرى عليه أحكام القانون الإدارى. ويمكن القول - على حد تعبير المحكمة الإدارية العليا كما سبى في الهند التالي - أنه ترخيص يصطغ بصيغة العقد الإدارى. ويكون مقابل الانتفاع ليس أجرة بل رسوماً تدفع فى مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع فلا تخضع للحد الأقصى للأجرة الذى فرضه القانون، كما لا يجوز للمنتفع التمسك بأحكام الامتداد القانونى للإيجار، بل يجوز للجهة الادارية المرخصة إخراجه فى أى وقت ولو قبل انقضاء مدة الترخيص متى اقتضت المصلحة العامة ذلك<sup>(٢)</sup> .

(١) هذه الأحكام وأحكام أخرى منشورة بمؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية الجزء الأول شرح المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(٢) السنهوري ج٢ مجلد ٢ طبعة ١٩٦٣ ص ٨٩٢ وما بعدها - محمد عبد المجيد مرعى

التعليق على قانون إيجار الأماكن طبعة ١٩٨٣ ص ١٣٥ وما بعدها - مؤلفنا ==



ومن أمثلة الترخيص الإداري: الترخيص بالارتفاع بأرصعة الطرق أو بالكباين القائمة على شواطئ البحار أو باستغلال الأسواق العامة أو مقاصف السكك الحديدية أو مقاصف الكليات الجامعية .

وطبقاً للمادة ١/٨٧ مدنى تعتبر أموالاً عامة، العقارات والمنقولات التى للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو يقتضى قانون (أو مرسوم) أو قرار من الوزير المختص .

وعلى ذلك فإن الأموال المملوكة للأفراد لا تكتسب صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة إلا إذا كانت قد انتقلت إلى ملكية الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها فى القانون المدنى ثم خصصت بعد ذلك للمنفعة العامة .

وطبقاً للمادة ٨٨ مدنى تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة. وينتهى التخصيص يقتضى قانون «أو مرسوم» أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل ، أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة .

## ٢٥ - أحكام القضاء فى هذا الشأن :

### (أ) قضاء محكمة النقض :

١ - «العبارة فى تكييف العقد وتحديد حقوق طرفيه هى بما تضمنه هذا العقد وما حواه من النصوص، فإذا وصف عقد استغلال مقصف إحدى محطات

---

— موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجاز ويجمع الأماكن الخالية ص ٧٦ وما بعدها -  
وراجع فى الفرق بين الترخيص الذى يعتبر قراراً إدارياً، والترخيص الذى يصطغ بصيغة العقد الإدارى حكم المحكمة الإدارية العليا بتأريخ ١١/٢٦/١٩٦٦ المنشور بالبند التالى - وراجع أيضاً الدكتور سليمان الطماوى الأسس العامة للعقد الإدارى الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٤، ص ١٤٧ وما بعدها .

السكك الحديدية بأنه عقد إيجار ، وكان يتضح من مجموع نصوصه ومافرضه من التزامات أن المصلحة المتعاقدة لم تكن تنشأ استغلال محل للتجارة ، وإنما تبغى من وراء ذلك أولاً وبالذات تحقيق مصلحة عامة هي خدمة المسافرين في قطاراتها بتوفير ما يحتاجون إليه في أسفارهم من طعام وشراب بأسعار معتدلة ، فإنه لا يجوز اعتبار هذا العقد بأنه عقد إيجار بل التزم بأداء خدمة عامة .. إلخ » .

(طعن رقم ٢٠٣ لسنة ٢٢ق - جلسة ١٩٥٥/١١/١٠)

٢ - «المبادئ العامة تعتبر طبقاً لنص المادة ٧٨ من القانون المدني من أملاك الدولة العامة ، وتصرف الإدارة فيها وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون إلا سبيل الترخيص وهو مؤقت يبيع للسلطة المرخصة - دوماً ولدواعي المصلحة العامة الحق في إلغائه أو الرجوع فيه ولو قبل حلول أجله ، وكل ذلك من الأعمال الإدارية التي يحكمها القانون العام ولا ولاية للمحاكم في شأنها ، ولا تخضع للقانون الخاص » .

(طعن رقم ٤٦١ لسنة ٣٦ق - جلسة ١٩٧١/٤/٨)

٣ - «من المقرر في قضاء محكمة النقض ، أن تصرف السلطة الإدارية في الأموال العامة لا تتفاح الأفراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص ، وهذا يعتبر بذاته ، وبطبيعته مؤقتاً ، وغير ملزم للسلطة العامة التي لها دائماً لدواعي المصلحة العامة الحق في إلغائه ، والرجوع فيه قبل حلول أجله ، ثم هو - عدا ذلك - خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه ، وإعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه ، كل أولئك أعمال إدارية يحكمها القانون العام ، وكون الترخيص يصرف مقابل رسم يدفع لا يخرج عن طبيعته تلك ، ولا يجعله عقد إيجار » .

(طعن رقم ٢٠٢ لسنة ٣٧ق - جلسة ١٩٧٢/٣/١٤)

٤ - «الأسواق العامة التى تقيمها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى وبحكم تخصيصها للمنفعة العامة تعتبر من الأموال العامة، وتصرف السلطة الإدارية فى هذه الأموال - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون إلا على سبيل الترخيص ، والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائماً لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله، وكل أولئك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العام، وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل فى اختصاص جهة القضاء الإدارى طبقاً لقانون مجلس الدولة» .

(طعن رقم ٤٠٥ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/٢/٨ - ذات

المبدأ طعن رقم ٣٤٦ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/٦/٢٦)

٥ - «تصرف السلطة الإدارية فى أملاك الدولة العامة لا يكون إلا على سبيل الترخيص والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائماً لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله وكل أولئك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العام وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل فى اختصاص جهة القضاء الإدارى طبقاً لقانون مجلس الدولة» .

(طعن رقم ٣٨٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٢٩ - أيضاً

طعن رقم ١٤٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥)

٦ - «قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الأموال التى تصبح من الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل لمنفعة عامة هى الأموال التى تكون مملوكة أصلاً للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة. وذلك عملاً بالمادة ٩ من

القانون المدني القديم والمادة ٨٧ من القانون المدني الحالي ومن ثم لاكتسب الأموال الأخرى المملوكة للأفراد أو الأوقاف صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة إلا إذا كانت قد انتقلت إلى ملكية الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها في القانون المدني ثم خصصت بعد ذلك للمنفعة العامة، أو كانت من المحلات المخصصة للعبادة أو البر والإحسان بشرط قيام الحكومة بإدارتها أو بصرف ما يلزم لصيانتها .. إلخ» .  
(طعن رقم ١٣٧٢ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١١/١٩ -

طعن رقم ٨٤٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٣١)  
٧- « لما كان النص في المادة ٨٨ من القانون المدني على أنه «تفقد الأموال العامة صفتها. بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهي التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة فإن مؤدى ذلك أن الأموال العامة لا تفقد صفتها إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة وهذا الانتهاء مادام لم يصدر به قانون أو قرار فإنه لا يتحقق إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة بمعنى أن ينقطع بالفعل وعلى وجه مستمر استعمالها لهذا الغرض وزوال معالم تخصيصها للمنفعة العامة وانتهاء التخصيص بالفعل يجب أن يكون واضحاً لا يحتمل لبساً. لما كان ذلك وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن أراضى الآثار باعتبارها من الأموال العامة لا يجوز تملكها بوضع اليد مهما طال مدته إلا إذا كان وضع اليد عليها قد حصل بعد انتهاء التخصيص للمنفعة العامة وفقدانها صفة المال العام فقداناً

تاماً وكان مجرد سكوت مصلحة الآثار عن إقامة الغير بناء على أراضى الآثار لا يؤدي إلى زوال التخصيص .. إلخ » .

(طعن رقم ٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٨)

٨ - « للدولة على الأموال العامة حق استعمالها واستثمارها ويجرى ذلك وفقاً لأوضاع وإجراءات القانون العام، والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن تصرف السلطة الإدارية في الأموال العامة لإتفاح الأفراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص، وهذا يعتبر بذاته وطبيعته مؤقتاً وغير ملزم للسلطة العامة التي لها دائماً لداعي المصلحة العامة الحق في إلغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ثم هو - عدا ذلك - خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه ، وإعطاء الترخيص ورفضه الرجوع فيه كل ذلك من الأعمال الإدارية التي يحكمها القانون العام ولا تخضع للقانون الخاص، وكون الترخيص يصرف مقابل رسم يدفع لا يخرج من طبيعته تلك ولا يجعله عقد إيجار » .  
(طعن رقم ٢٠٣٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٦)

٩ - « ..... ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الترخيص بشغل العقار لا يرد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتباري العام، كما أنه يلزم لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص العامة طرفاً فيه ويحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة في العقود المدنية التي تنظمها قواعد القانون الخاص علاوة على أن يكون متصلاً بمرق عام اتصالاً يتحقق فيه معنى المشاركة في تسييره .. الأوراق التي خلت عما يفيد أن العقار الواقع به المسكن محل النزاع هو من الأموال العامة التي خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو قرار وزاري للمنفعة العامة أو أن العقد المتعلق بهذا المسكن يتصل بتسيير مرفق عام كما لم

يتضمن شروطاً استثنائية غير مألوفة في العقود المدنية.. الانتفاع به نظير مقابل محدد يكون خضاعاً لأحكام القانون الخاص باعتباره من الأموال الخاصة للدولة» .

(طعن رقم ١٤٠٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/٧ -  
ذات المبدأ: طعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢١/  
١٩٨٨/١٢ - طعن رقم ٣٥٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٣/  
١٩٨٨/١١ - طعن رقم ١٥٩٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٧/  
١٩٨٨/١١ .

١٠ - «الأموال العامة في القانون المدني . ماهيتها . المادة ٨٧ مدني . الشواطي  
تعتمد من قبيل الأموال العامة . اعتبار الترخيص بها من الأعمال الإدارية» .

(طعن رقم ٢٤٢٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/١/١٠)

١١ - «الترخيص في استعمال قطعة أرض بشاطئ محافظة بورسعيد وتحديد  
مقابل للانتفاع بها . اعتباره من الأعمال الإدارية . اختصاص القضاء  
الإداري بنظر المنازعة بشأنه دون المحاكم العادية» .

(طعن رقم ٢٤٢٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/١/٣٠)

١٢ - «تخصيص الوحدة المحلية لجزء من تخصيص الطريق العام لانتفاع المطعون  
ضدهم وإقامتهم أكشاك مبنية عليه . منازعتهم جهة الإدارة في تقدير  
مقابل الانتفاع اعتبارها منازعة إدارية . انعقاد الاختصاص بنظرها بجهة  
القضاء الإداري . المواد ٨٧ مدني ، ١٥ ، ١٧ ق٤٦ لسنة ١٩٧٣ ، ١٠ ق٤٩  
لسنة ١٩٧٩ . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تكييف العلاقة بينهما بأنها  
علاقة إيجارية تخضع للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون القانون رقم ١٤٠  
لسنة ١٩٥٦ خطأ» .

(طعن رقم ٦١٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

١٣- « تصرف السلطة الإدارية في الأموال العامة لانتفاع الأفراد بها. لا يكون إلا علي سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجرة . عدم خضوع هذا الرسم لقواعد تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. علة ذلك. العبرة في تكيف العلاقة التي تربط جهة الإدارة بالمنفعة بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون. مادام العقد متعلقاً بمال عام واستهدفت تلك الجهة تحقيق مصلحة عامة».

(طعن رقم ١٦١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

١٤- « الانتفاع بالأموال العامة لا يكون إلا بترخيص ومقابل رسم تحدده السلطة العامة. اعتبار الترخيص من الأعمال الإدارية الداخلة في اختصاص القضاء الإداري لا ولاية للمحاكم العادية في ذلك. عدم اعتبار الترخيص عقد إيجار. علة ذلك».

(طعن رقم ١٣٦٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٤)

١٥- « الترخيص يشغل العقار. عدم وروده إلا علي الأموال العامة للنواة أو للشخص الاعتباري العام . اعتبار العقد إدارياً. شرطه».

(طعن رقم ٣٢٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٩/٩)

١٦- « الأموال العامة. الانتفاع بها يكون بترخيص مقابل رسم لا أجرة. اعتبار الترخيص من الأعمال الإدارية. خروجه عن ولاية القضاء العادي. علة ذلك».

(طعن رقم ٢٦٤٧ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٥)

١٧- « تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بأن العين أقيمت علي أفريز الطريق العام وأن الانتفاع بها يكون بغير ترخيص إداري مقابل رسم لا أجرة. دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بتعديل القرار الصادر بتقدير القيمة الإيجارية لها نون أن يواجه هذا الدفاع. خطأ وقصور».

(طعن رقم ٢٦٤٧ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٥)

١٨- مقابل الانتفاع الذى يستحق للدولة عن شغل جزء من أملاكها بدون ترخيص يتقادم بمضى خمس عشرة سنة م ٢/٣٧٥ مدنى. اختلاف الحق فيه عن الحقوق الدورية المتجددة. مخالفة ذلك . خطأ ، .

(طعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٣/١)

١٩- تصرف السلطة الإدارية فى الأموال العامة لانتفاع الأفراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجره . عدم خضوع هذا الرسم لقواعد تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. علة ذلك. العبرة فى تكييف العلاقة التى تربط جهة الإدارة بالمنتفع بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون مادام العقد متعلقاً بمال عام واستهدفت تلك الجهة تحقيق مصلحة عامة ، .

(طعن رقم ٤٥٨٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢٤)

٢٠- الأموال العامة . ماهيتها . م ٧٨ مدنى . الأموال المخصصة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو وزارى للمنفعة العامة . التصرف فيها يكون بطريق الترخيص المؤقت ، .

(طعن رقم ٥٨٢٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/١/٧)



٢١- ثبت أن العقار الكائنة به عين النزاع غير مخصص بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار للمنفعة العامة وأن المطعون ضده يشغل العين كمسكن خاص وتخصم منه الأجرة طبقاً للقيمة الإيجارية المحددة من قبل مجلس مدينة أسوان . مؤداه . خضوع العلاقة لأحكام القانون الخاص لورودها على مال خاص للجامعة . أثره . انعقاد الاختصاص بنظر المنازعة لجهة القضاء العادى دون القضاء الإدارى . التزام الحكم المطعون فيه ذلك . لا خطأ .

(طعن رقم ٥٨٢٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/١/٧)

#### (ب) قضاء المحكمة الإدارية العليا :

١ إن الترخيص للأفراد بالانتفاع بجزء من المال العام يختلف فى مداه وفيما يخوله من حقوق على المال العام بحسب ما إذا كان هذا الانتفاع عادياً أو غير عادى ويكون الانتفاع عادياً إذا كان متفقاً مع الغرض الأصلى الذى خصص المال من أجله كما هو الشأن بالنسبة إلى أراضى الجبانات وأراضى الأسواق العامة وما يخصص من شاطئ البحر لإقامة الكبائن والشاطيات ويكون الانتفاع غير عادى إذا لم يكن متفقاً مع الغرض الأصلى الذى خصص له المال العام كالترخيص بشغل الطريق العام بالأدوات والمهمات والأكشاك فى الانتفاع غير العادى يكون

## ٢٦ - شروط اعتبار العلاقة ترخيصاً إدارياً للإيجار :

يشترط لاعتبار العلاقة القائمة عن المكان مجرد ترخيص إدارى وليست إيجاراً يخضع لقانون إيجار الأماكن . أن يتوافر فى السند الموصوف بأنه ترخيص أو عقد إدارى ، أركان العقد الإدارى ، وهذه الأركان هى :

أ - أن تكون جهة الإدارة طرفاً فى التعاقد بوصفها سلطة عامة ، والمقصود بجهة الإدارة ، الدولة وما إليها من الأشخاص الاعتبارية العامة ، وهى كل الأشخاص فى مجال القانون العام ، سواء كانت أشخاصاً عامة إقليمية أم أشخاصاً عامة مصلحة أم مرفقية أم مهنية ومثل الأشخاص المهنية نقابات الأطباء والمهندسين والمحامين .. إلخ .

إنما لا تعتبر أشخاصاً عامة الشركات العامة أى شركات القطاع العام ، ذلك أن الغرض الأساسى منها ممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو زراعى أو تعاونى أو مالى ، ولها ميزانية مستقلة على نمط الميزانيات التجارية وتؤول إلى هذه الشركات بحسب الأصل أرباحها كما تتحمل بالخسارة .

وتطبيقاً لذلك لم تعتبر محكمة النقض العقد المبرم بين «شركة المعمورة للإسكان والتعمير» وهى إحدى شركات القطاع العام عن استغلال «كافتريا» أسفل مجموعة «كباتن الكرنك» بشاطئ المعمورة ، عقداً إدارياً لأن ذلك لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة .

### فقد قضت بأن :

«وحيث أن النعي مردود ، ذلك أنه لما كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام - عى ماسلف بيانته فى الرد على الدفع المبدى من النيابة العامة بعدم قبول الطعن - وكان نشاطها فى قيامها على مرفق التعمير والإتشاءات السياحية بالمعمورة لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ، وكان يتعين لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه وأن تتسم بالطابع المميز

للعقود الإدارية من حيث اتصاله بمرق عام وأخذ بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفة في القانون الخاص، ومن ثم فإن العقود التي تبرمها الشركة الطاعنة مع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من قبيل العقود الإدارية . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وانتهى إلى أن العقد المبرم بين الشركة الطاعنة والمطعون عليها لا يعتبر من العقود الإدارية تأسيساً على أن الإدارة بوصفها سلطة عامة ليست طرفاً فيه، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ولا يعبه عدم رده غلبي دفاع الشركة الطاعنة من أن التعاقد وارد على مال عام أو أن العقد المتنازع فيه يتضمن شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص إذ ليس حتماً على الحكم أن يتتبع المحصوم في مختلف مناحي أقوالهم وحججهم ويرد استقلالاً على كل حجة أو قول أثاروه طالما أنه أقام قضاء على ما يكفي لحمله ... إلخ» .

(الطن رقم ٥١٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٨) (١)

(١) وعكس ذلك المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ١٩٨٠/١/٢١ في الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٢٠ ق إذ ذهبت فيه إلى أن :

«ومن حيث أنه يبين من العرض المتقدم أن الكازينو مشار المنازعة مقام في منطقة الشاطئ المعتبرة من المنافع العامة والمقصود حق استقلالها على الشركة الطاعنة «شركة المعمورة للإسكان والتعمير» استناداً إلى البند ٣٠ من العقد المؤرخ ١٩٥٤/١١/٩ السالف ذكره، ومن ثم يكون التصريح للمطعون ضده بالانتفاع بالكازينو المذكور قد تم من الشركة الطاعنة بوصفها نائبة عن الدولة في إدارة واستغلال مرفق الشاطئ بالتحديد الوارد في البند ٤٠ المشار إليه، وبالتالي تتوافر في هذا التصريح مقومات العقد الإداري باعتباره صادراً من جهة نائبة عن الدولة، ولكونه متصلاً بنشاط مرفق الشاطئ، ولأنه كما سبق البيان قد تضمن شروطاً غير مألوفة في نطاق القانون الخاص لعل أبرزها ما تضمنه البنود ٢٢ و ٢٤ من لائحة شروط ترخيص شغل الكازينوهات والمحلات التجارية بشاطئ المعمورة والتي اعتبرت أحكامها جزءاً لا يتجزأ من العقد الإداري المذكور» .

وقد أهدت المحكمة الدستورية العليا هذا القضاء إذ جرت في قضائها علي أن شركات القطاع العام تعد من أشخاص القانون الخاص. «علي سبيل المثال : الطعن رقم ٦ لسنة ٤ ق "تنازع" جلسة ١٩٨٤/١/٧ - الطعن رقم ١١ لسنة واحد قضائية "تنازع" جلسة ١٩٨٠/٢/١٦» .

(ب) أن يكون القصد من العقد تغيير مرفق عام أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه، لأن يكون الغرض منه تحقيق ربح مالي :

وفي هذا قضت المحكمة الدستورية العليا بأن :

«تعين لاعتبار العقد إدارياً أن يكون أحد طرفيه شخصاً معنوياً عاماً يتعاقد بوصفه سلطة عامة، وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه، وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية وهو انتهاج أسلوب القانون العام فيما تتضمنه هذه العقود من شروط استثنائية بالنسبة إلى روابط القانون الخاص».

(القضية رقم ٧ لسنة واحد قضائية "تنازع" جلسة ١٩٨٠/١/١٩)

وقضت محكمة النقض بأن :

١ - «العقد الإداري هو العقد الذي يبرمه أحد أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن يتصل بالمرفق العام ويحقق غرضاً من أغراضه، مع الأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه بتضمين العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص» .

(طعن رقم ٥٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧١/١١/١٦ - ذات المبدأ طعن رقم ٤٢ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/١١)

٢ - «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الترخيص يشغل العقار لا يرد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتبارى العام كما أنه يلزم لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص العامة طرفاً فيه ويحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية التى تنظمها قواعد القانون الخاص علاوة على أن يكون متصلاً بمرفق عام اتصالاً يتحقق به معنى المشاركة فى تسييره» .

(طعن رقم ١٤٠٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/٧ -  
طعن رقم ١٧٢٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٧/٥/١٨)  
وقضت المحكمة الإدارية العليا بأن :

«إن العقد الإدارى هو العقد الذى يبرمه شخص معنى من أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن تظهر نيته فى الأخذ بأسلوب القانون العام وذلك يتضمن العقد شرطاً أو شروطاً غير مألوفة فى عقود القانون الخاص .

(طعن رقم ٥٧٦ لسنة ١١ ق - جلسة ١٩٦٧/١٢/٣٠)  
وقد توسعت المحكمة الإدارية العليا فى هذا الشرط بالنسبة لعقود الانتفاع بالمال العام ، فلهبت إلى أن :  
«غني عن البيان أن العقد الذى يكون محله الانتفاع بمال عام، هو بطبيعته من العقود التى تخضع لأحكام القانون العام لأنها توافق طبيعة المال العام لاتصالها الوثيق بمقتضيات النفع العام» (١٩٦٢/٣/٣١) السنة ٧ ص ٥٣٥  
مشار إليه بمؤلف الطماوى الأسس العامة للعقود الإدارية ص ١٤٧) .  
(ج) أن يتضمن العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص :

وهذه الشروط تخول جهة الإدارة سلطة واسعة فى تنفيذ العقد أو تعديله أحكامه أو إنهائه<sup>(١)</sup> . «انظر الأحكام المنشورة بالبند السابق» .

(١) المحكمة العليا الدعوى رقم ٦ لسنة ٧ ق "تنازع" ١٩٧٧/٢/٥ .

٢٧ - العقارات التي تنشئها الجهات الحكومية والوحدات المحلية لإسكان بعض الأفراد لا تعتبر مشغولة بموجب ترخيص أو عقد إداري :

رأينا في البند السابق أن الأموال العامة هي العقارات والمنقولات التي تملكها الدولة أو أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة . وبالبناء على ذلك فإن المساكن التي تنشئها الجهات الحكومية كوزارة الإسكان ووزارة الأوقاف والوحدات المحلية كالمحافظات والمدن والقرى لتأجيرها إلى الأهالي لا تعتبر أموالاً عامة لأنها ليست مخصصة مباشرة لمنفعة عامة بل مملوكة لها ملكية خاصة ومزججة إلى أشخاص يتنفعون بها شخصياً بناء على عقود إيجار خاصة، ولا ينال من ذلك أن يكون مستأجروها من طائفة العاملين بالحكومة أو أن توصف عقود الإيجار بأنها تراخيص إدارية .

وعلى ذلك فإن العلاقة بين المتنفعين والجهات الحكومية المزججة لها تقوم على أساس تعاقدى ينأى عن نطاق العقود الإدارية وتخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن والقانون المدنى بحسب الأحوال<sup>(١)</sup> .

وتعرض فيما يلي لأحكام القضاء وفتوى لمجلس الدولة فى هذا الشأن .

#### ١ - قضاء المحكمة العليا :

«العقارات التي تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان لا تعتبر أموالاً عامة في حكم المادة ٨٧ من القانون المدنى، ذلك أن الأموال العامة طبقاً لهذا النص هي العقارات والمنقولات التي للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو يقتضى قانون أو

(١) من هذا رأى مرقس شرح قوانين إيجار الأماكن ج ١ الطبعة التاسعة ١٩٩٠ ص ١١٣ .

قرار جمهوري أو قرار من الوزير المختص، فمعيار التعرف علي صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة، وهذا التخصيص لا يتوافر بالنسبة لهذه العقارات، ذلك أن المبانى مخصصة لفئة معينة محدودة من المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن، ومن ثم تدخل في الملكية الخاصة لمجلس المدينة، كذلك فإن العلاقة بين المنتفعين بها ومجلس المدينة تقوم على أساس تعاقدى، وهذا التعاقد لا يتسم بميزات وخصائص العقود الإدارية. إذ يتعين لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه وأن يتميز بانتهاج أسلوب القانون العام فيما يتضمنه من شروط استثنائية غير مألوفة في روابط القانون الخاص. وهذه الخصائص لا تتوافر في العقود المحررة بين مجلس المدينة والمنتفعين بهذه المبانى. أما الشروط غير المألوفة المنصوص عليها في هذه العقود فضلاً عن أنها لا تكفى وحدها لاعتبار العلاقة عقداً إدارياً مع تخلف الخصيصتين الأخرى المميزتين للعقود الإدارية آنفة الذكر، فإن تلك الشروط مألوفة مع نوع خاص من العقود المدنية وهى عقود الإذعان، وقد نظمها القانون المدنى بنصوص تكفل دفع أضرارها عن الطرف الضعيف في التعاقد.

ومن ثم فإن هذه العقود تكون من قبيل عقود الإيجار التي يطبق في شأنها قواعد القانون الخاص، ولا يغير من هذا النظر ما وصفت به هذه العلاقة في العقود بأنها تراخيص إذ العبرة في هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقاً للتكييف الصحيح.

(القضية رقم ١٢ لسنة ٤ ق تنازع - جلسة ١٩٧٦/٤/٣)

٢ - قضاء محكمة النقض:

١ - «وحيث أنه لما كان الحكم المستأنف قد أقام قضاء» برفض الدفع بعدم الاختصاص الولاى على قوله «إن العبرة في تكييف الاتفاقات ليست بالوصف الذى يخلعه عليها المتعاقدان وإنما العبرة بمضمون الاتفاق وبالقصد

المشترك لطرفيه. وقد نص في البند الثاني من العقد موضوع الدعوى على أن يشغل المدعى المطعون عليه المسكن نظير عشرة جنيهات شهرياً مقابل انتفاع به ومن ثم يكون هذا العقد عقد إيجار ينطبق عليه التصريف الوارد في المادة ٥٥٨ مدني. وأن عقد الإيجار قد يكون مدنياً وقد يكون إدارياً وليس يكفي لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الإدارة طرفاً فيه، أو أن يكون قد جرى شروطاً استثنائية غير مألوفة في مجال القانون الخاص وإنما يشترط لاعتباره كذلك أن يحصل برفق عام سواء بتسييره أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساعدة فيه، وأنه لم ينص في العقد المبرم بين الطرفين على أن المدعى إنما خول له الانتفاع بالمسكن تبعاً لوظيفته. وواضح أن هذا المسكن ليس ملحقاً برفق الصحة الذي كان موظفاً فيه، وأن مساكن مجلس المدينة لا يقتصر شغلها على العاملين في الحكومة أو للقطاع العام، والعقود المتعلقة بهذه الأماكن لا تتصل برفق عام وتسمى عليها كافة القواعد الآمرة التي تضمنتها قوانين الإيجارات، وقد نصت المادة الأولى من القرار التفسيري التشريعي رقم ٤ لسنة ١٩٦٥ علي أنه يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - في شأن تحديد إيجار الأماكن - علي المباني المملوكة للحكومة والهيئات العامة ومجلس المحافظات والمدن التي تؤجرها. ولما تقدم يكون الهادي أن العقد المبرم بين الطرفين إنما هو عقد إيجار مدني، ومن ثم يكون الدفع المبني من المدعي عليه الأول الطاعن الأول في غير محله، ويتمين إعمالاً للأثر القانوني المترتب على هذا العقد إجابة المدعي إلى طلباته، وكان الحكم المطعون فيه الذي أيد هذا الحكم وأحال إلى أسبابه قد أضاف إلي ذلك قوله «إن هذا المسكن ليس مرفقاً عاماً أو ملحقاً برفق عام بطريق التبعية أو التخصيص، كما أن مجلس المدينة لم يهدف من العقد تحقيق مصلحة عامة، ذلك أنه وإن كان هدفه من إنشاء تلك المساكن



مصلحة عامة كما يذهب في دفاعه إلا أن تلك المصلحة لم تكن هدف التعاقد إذ لا يهدف العقد إلا إلى تحقيق مصلحة خاصة لفرد مقابل مبلغ يتقاضاه مجلس المدينة ، ومتى كان ذلك، فإن قضاء الحكم المستأنف لا يكون منطوياً على إلغاء أمر إدارى متى كان الياضى من الأوراق أن جهة الإدارة قد تعدت السلطة المخولة لها واتخذت إجراءات لا تتفق مع القانون مما يهدر الحصانة الممنوحة للأمر الإدارى، ويكون مقام به المستأنفان - الطاعنان - إن هو إلا عمل عدوانى يختص القضاء بمحو أثره، وكان يبين من ذلك أن الحكم المطعون فيه قد كيف العلاقة بين طرقي هذه الدعوى بأنها علاقة إجبارية من علاقات القانون الخاص التى تخضع لأحكام عقد الإيجار في القانون المدنى بصفة عامة ولم يعتبرها ترخيصاً أو عقداً إدارياً ، وأشار إلى أنه لا يغير من هذا النظر وصف المحرر الذى ارتبط به الطرفان بأنه ترخيص ، طالما أنه لم يثبت لدى المحكمة من الأوراق التى قدمها إليها الطاعنان أن المسكن مثار النزاع هو من الأموال العامة التى خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة، أو أن العقد المتعلق بذلك المسكن يتصل بتسيير مرفق عام أو يحقق غرضاً من أغراضه . ولما كان من المقرر أن الترخيص بشغل العقار لا يرد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتبارى العام، وكان يلزم لاعتبار العقد إدارياً أن تكون النولة أو ماليتها من الأشخاص العامة طرناً فيه، وأن يحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية التى تنظمها قواعد القانون الخاص علاوة على أن يكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - متصلاً بمرفق عام اتصالاً يتحقق به معنى المشاركة فى تسييره. لما كان ذلك، وكان مآقره الحكم المطعون فيه - مما سلفت الإشارة إليه - مستمداً من أوراق الدعوى ولا خطأ فيه قانوناً، فإن الحكم إذا اعتبر القرار

الصادر بإنهاء عقد الإيجار المبرم بين المطعون عليه وبين الطاعن الثاني بالإرادة المنفردة لهذا الأخير، إجراء مخالفاً لأحكام القانون الذي يحمي المستأجر من إنهاء العقد الذي يستأجر بمقتضاه مسكناً بناءً على رغبة المأجر إلا لأسباب محددة ليس من بينها تغيير وظيفة المستأجر، ومن ثم لا يعتبر قراراً إدارياً محصناً من مساس المحاكم العادية به - وفقاً أو إلغاء - فإن لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه في مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم ويكون الطعن فيه بطريق النقض غير جائز .

(طعن رقم ٤٠٨ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/٥/٨)

٢ - «العقارات التي تنشئها مجالس المدن لإسكان المواطنين. عدم اعتبارها أموالاً عامة. الأموال العامة. ماهيتها. م ٨٧ مدني. اعتبار العقد إدارياً. شروطه. تخلف ذلك. أثره . اعتبار عقود الإيجار المبرمة بين تلك الجهة والمتنفعين بهذه المباني خاضعة لقواعد القانون الخاص ولو تم وصفها بالتراخيص علة ذلك» .

(طعن رقم ١٤٥٩ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

٣ - فتوى الجمعية العمومية لتسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة :

«ولما كان من المسلم به أن الترخيص الإداري بالانتفاع بمال مملوك للدولة لا يرد إلا على الأموال العامة. وهي المخصصة لخدمة الجمهور مباشرة ولخدمة مرفق عام، ويكون الغرض من الترخيص في هذه الأحوال تمكين المرخص له بشروط معينة من الانتفاع بالمال العام انتفاعاً خاصاً يفاير انتفاع الكافة .

ومن حيث العقارات التي تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بتصد تخفيف أزمة المساكن لاعتبر - طبقاً لما ذهبت إليه المحكمة العليا في الدعوى رقم ١٢ لسنة ٤ ق "تنازع" بجلسته ١٩٧٦/٤/٣ أموالاً عامة في حكم

المادة (٨٧) من القانون المدني ، وأنها تدخل فى الملكية الخاصة لمجلس المدينة ، ومن ثم فإن الخصائص السابق ذكرها بشأن الترخيص الإدارى غير متوافقة فى شأن انتفاع الأفراد بالمقارات السكنية التى تبيعها الهيئات المحلية وغيرها بقصد المساهمة فى تخفيف أزمة السكن، وعليه تكون العلاقة فى هذا المجال علاقة تعاقدية إيجارية وليست ترخيصاً إدارياً. ولا يغير من هذا النظر ما وصفت به العلاقة فى العقود المشار إليها بأنها تراخيص. إذ أن العبرة فى هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقاً للتكييف القانونى الصحيح .

ومن حيث أنه يؤيد هذا القرار التفسيران رقما ١ لسنة ١٩٦٥ ، ٢ لسنة ١٩٧٢ الصادران من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ حيث يقضى القرار الأول بأن يسرى القانون المشار إليه على المساكن المملوكة للحكومة والهيئات العامة والمؤسسات العامة بمجالس المحافظات والمدن التى تؤجرها، ويقضى القرار الثانى بعدم سريان هذا القانون على المساكن المملوكة للحكومة والهيئات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم - ومن ثم فإن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى العاملين فى هذه المرافق تعتبر بحكم تبعيةها للمرافق العامة وتخصيصها لسكنى العاملين من الأموال العامة التى يجرى الانتفاع بها طبقاً لقواعد القانون العام بطريق الترخيص أو بمقتضى عقد إدارى ، أما ما عدا ذلك من المساكن المملوكة للجهات المذكورة ملكية خاصة فتسرى عليها - طبقاً للقرار رقم ١ المشار إليه - قواعد قانون إيجار الأماكن باعتبار أن العلاقة التى تقوم بين هذه الجهات والمنتفعين بهذه المباني علاقة إيجارية .

لذا انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى اعتبار الترخيص الصادر من مجلس مدينة المحلة - فى غير المساكن الملحقة بالمرافق

والمنشآت المخصصة لسكنى العاملين بقصد انتظام العمل فى هذه المرافق - عقد  
إيجار تحكمه قواعد قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر .

(جلسة ١٥ يونيو ١٩٨٣ - ملف رقم ٥/٣/١٤)

٤ - قضاء محكمة القضاء الإدارى «دائرة الاسكندرية» :

«ومن حيث أن المنازعة موضوع هذه الدعوى تستبين من تكييف العلاقة  
بين المدعى والجهة المدعى عليها، فهى علاقة بين مالك مسكن وبين المنتفع به إذ  
أن الاستفادة من صحيفة الدعوى أن المدعى يستأجر شقة بالمساكن الاقتصادية  
بمدينة كوم حمادة المملوكة لمشروع عمال التراحيل وأنه قام بتنفيذ التزاماته الناشئة  
عن العقد وكما جاء فى رد الجهة المدعى عليها أن المدعى يستأجر من الوحدة  
المحلية لمركز كوم حمادة شقة سكنية بموجب ترخيص مؤرخ ١٩٦٩/٩/١ ، ومن  
ثم تكون العلاقة بين المدعى والجهة المدعى عليها هى علاقة تعاقدية ولا يغير من  
هذا النظر وصف العلاقة التى ارتبطت بها الجهة المدعى عليها مع المدعى بأنها  
ترخيص فالواقع أنها علاقة إيجارية عادية مادام المجلس المحلى المذكور لا يملك  
البنى المؤجر باعتباره من الأموال العامة المخصصة للمنفعة العامة. وإنما يعتبر هذا  
البنى من الأموال الخاصة بمجرد تخصيصه لسكنى الأفراد بمقابل وينظم العلاقة بين  
الإدارة والمنتفع العقد المبرم بينهما الذى يخضع لأحكام عقد الإيجار ومن حيث أن  
العلاقة بين المدعى والمدعى عليه هى علاقة تعاقدية. استند إليها ممثل الجهة  
المدعى عليها فى إصدار القرار المطعون فيه، وقد أصدره بوصفه القائم على إدارة  
البنى المؤجر باعتباره من الأملاك الخاصة، ولا يعد هذا القرار إفصاحاً عن إرادة  
الجهة الإدارية الملزمة بمقتضى القوانين واللوائح حتى يمكن أن يتوفر فيه صفة القرار  
الإدارى، ومن ثم فإن هذا القرار لا يعتبر قراراً إدارياً ويخرج الطعن عليه بالإلغاء  
من اختصاص مجلس الدولة» .

(الدعوى رقم ١١٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ٦ يناير ١٩٨٢)

٢٨ - الشرط الرابع : عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك :

يقتضى عقد الإيجار أن ينتفع المستأجر بالشيء المؤجر على الوجه المتفق عليه وفي المدة المحددة ، على أن يرد للمؤجر عند نهاية تلك المدة. ولذلك كان لازماً أن يرد عقد الإيجار على الأشياء التي يتكرر استعمالها أى التي لا تستهلك بمجرد استعمالها أول مرة، كالمباني والأراضي والآلات والسيارات . أما الأشياء التي تهلك باستعمالها كالأغذية والمشروبات والنقود، فإنها لا تصلح أن تكون محلاً لعقد إيجار .

ولا يتصور ورود عقد الإيجار على أشياء قابلة للاستهلاك إلا نادراً وهي حالة تأجيرها للعرض فقط، كالمحال التي تستأجر أنواعاً معينة من النقود لعرضها.

٢٩ - أنواع الشيء المؤجر :

يرد الإيجار على الأشياء الآتية :

١ - العقارات :

وذلك مثل الأراضي الفضاء والأراضي الزراعية والأماكن المبنية . ولا يشترط أن يرد الإيجار بالنسبة للأماكن المبنية على المبنى جميعه، بل من الممكن أن يرد على حوائط منه أو على جزء من سطحه، وغالباً ما يكون ذلك لوضع إعلانات عليها . كما يرد الإيجار على المناجم والمحاجر، ويكون تأجيرها لاستغلالها في مقابل أجرة دورية .

٢ - المنقولات :

ومثل ذلك السيارات والسفن والطائرات والآلات الزراعية والآلات الموسيقية كما يرد الإيجار على الأماكن المفروشة ، فيشمل الإيجار المكان والمفروشات «المنقولات» المزودة بها العين المؤجرة معاً .

ويمكن أن يرد الإيجار على الماشى، ولم يرد بالتقنين المذنى نصواً تنظم هذا النوع من الإيجار - كما فعل القانون الفرنسى - وإنما اقتصر على النص فى المادة ٦٢٢ على أن : «الإيجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والماشى العتيق توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر» . وعلى ذلك يرجع فى أحكام إيجار الماشى إلى اتفاق الطرفين والعرف الجارى .

ويختلف إيجار الماشى باختلاف الأقاليم، وقد يختلف من قرية إلى أخرى، وفى بلد يكون معناه تسليم الماشية إلى المستأجر يتكفل بمؤنتها وصيانتها، ويستغل ضرعها وينتفع بعملها وللمالك نصف نتاجها، وفى بلد أخرى ينتفع كل واحد بالنصف مما ذكر وفى الثالثة غير ذلك (١) .

ويجوز أن يرد الإيجار على مجموع من الأموال باعتباره مجموعة لها كيان مستقل عن مفرداتها، كالمجموعة التى تكون متجراً أو مصنعاً ، بما يدخل فيها من مقومات مادية ومعنوية ويعتبر الإيجار فى هذه الحالة وارداً على تلك المجموعة ذاتها (٢) ، وبالتالى وإردا على منقول ولو كانت تدخل فى تلك المجموعة عقارات .

٣ - الحقوق العينية والحقوق الشخصية وحقوق الملكية المعنوية :

يجوز تأجير الحقوق العينية والحقوق الشخصية ، وحقوق الملكية المعنوية، لأن جميع الحقوق المالية تصلح أن تكون محلاً للإيجار ، مادامت هذه الحقوق قابلة للائتناف بها، ومادام هذا الائتناف قابلاً للتنازل .

فيجوز تأجير حق الائتناف، وعلى هذا نصت المادة ٥٦٠ مذننى بقولها «الإجارة الصادرة من له حق المنفعة تنقضى بانقضاء هذا الحق إذا لم يجرها مالك الرقبة .. إلخ» .

(١) السنهورى ص ١٨١ وما بعدها .

(٢) مرقس فى شرح قانون إيجار الأماكن ص ٨٧ .

كما يجوز تأجير حق الدائنية، فينزل الدائن عن الانتفاع بفوائد الدين لمن يقبل أن يستأجر منه الدين، فينتفع المستأجر بالدين مدة الإجارة، أى أنه يتقاضى فوائد من المدين، لقاء أجرة معلومة يدفعها إلى الدائن .

أما الحقوق العينية التى لا تسمح طبيعتها بإيجارها فإنه لا يجوز تأجيرها، ومثل ذلك حق الاستعمال وحق السكنى، فقد نصت المادة ٩٩٧ مدنى على أنه: «لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوى» .

وكذلك لا يجوز تأجير الحقوق العينية التى لا يكون لها كيان مستقل مثل حق الارتفاق، ولكن إذا أجرة العقار المخدوم شمله الإيجار<sup>(١)</sup>

والحقوق الشخصية كالحقوق العينية يجوز إيجارها ، والحق الشخصى الذى يؤثر عادة هو حق المستأجر ، فيؤجر هذا الحق من الباطن .

ويجوز تأجير حقوق الملكية ، كحق المخترع أو حق المؤلف ، فيحق للمخترع أن يؤثر براءة اختراعه للغير، ويحق للمؤلف أن ينزل عن حق التأليف لأحد الناشئين وقد أوضحنا سلفاً أن النزول عن هذه الحقوق قد يكون بيعاً وق يكون إيجاراً .

(راجع بند ١٤) .

**أشياء تخضع فى إيجارها لتشريعات خاصة :**

هناك بعض الأشياء التى تخضع فى إيجارها لأحكام بعض التشريعات

الخاصة .

ونخص بالبيان منها العقارات الآتية :

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٦٨ هامش (١) .

٣ - أولاً : الأماكن وأجزاء الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر :

النص القانوني :

المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

« فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك، أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلدات المعتمدة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥<sup>(١)</sup> بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له .

... ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير<sup>(٢)</sup> مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة<sup>(٣)</sup> وكذلك على المناطق السكنية التي لا تنطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .

٣١ - النطاق المكاني لسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

تسرى أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن وأجزاء الأماكن، الكائنة في عواصم المحافظات والبلدات المعتمدة مدناً بالتطبيق

---

(١) حل محله القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) .

(٢) حل محله الآن وزير التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق .

(٣) معدلة بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .



لأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) بشأن نظام الإدارة المحلية . ويجوز مد سريان أحكام هذا الباب كلها أو بعضها على القرى بموجب قرار من وزير الإسكان بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا تدخل في نطاق قانون نظام الإدارة المحلية .

ومثال هذه المناطق ، المناطق السياحية البعيدة عن العمران مثل صحارى سينى وهى التى لا توصف بأنها مدينة ولا توصف فى الوقت نفسه بأنها قرية .

ويجوز لوزير الإسكان أن يفوض غيره فى إصدار هذه القرارات عملاً بالمادة الثالثة من القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٧ فى شأن التفويض فى الاختصاصات والمحافظون ممن يجوز تفويضهم فى إصدار هذه القرارات .

إلا أنه لايجوز للمحافظين إصدار هذه القرارات دون تفويض من الوزير المختص ، وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٧/٥/١٩٨٦ فى الدعوى رقم لسنة ٥ القضائية "دستورية" (١) بعدم دستورية القرارات التى يصدرها المحافظون دون تفويض .

---

(١) الحكم منشور كاملاً بمؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأملان الخالصة الجزء الأول فى شرح المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وراجع تفصيلات كثيرة عن هذا الموضوع بالمؤلف المشار إليه .

**وقد أقتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس  
الدولة بأنه :**

يُمتنع على وزير الإسكان فى ظل القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦  
استحداث قرارات بمد نطاق سرىان أحكام الباب الأول من القانون رقم  
٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى .

**إذ ذهب إلى أنه :**

" استظهار الجمعية العمومية أنه وإن كان الأصل العام فى العقود  
جميعها ومن بينها عقد الإيجار هو خضوعها لمبدأ سلطان الإرادة وأن  
العقد شريعة المتعاقدين وأن أحكام القانون المبنى هى الشريعة العامة  
التي تنظم تلك العقود إلا أن المشرع استثناء من هذا الأصل العام  
لاعتبارات قدرها فى بعض التشريعات التي فرضت قيوداً على هذا  
الأصل العام من بينها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع  
الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والذي نص فى المادة (١)  
على سرىان أحكام الباب الأول منه المتعلقة بإيجار الأماكن على عواصم  
المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً وأجازت الفقرة الثانية من ذات المادة  
مد سرىان تلك الأحكام كلها أو بعضها على القرى بقرار من وزير  
الإسكان ، ثم عاد المشرع بموجب القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المنوه  
عنه إلى الأصل العام بنص صريح يقرر عدم سرىان أحكام القانون رقم

٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها أو التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها وسريان أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير تلك الأماكن واستغلالها أو التصرف فيها - لاحظت الجمعية العمومية أن أحكام إيجار الأماكن الواردة فى الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعتبر استثناء من الأصل العلم الذى يفيد خضوع إيجار الأماكن لأحكام القانون المدنى وأن هذا الاستثناء على نحو ما ورد بالمادة (١) من ذلك القانون يشتمل على أصل نصت عليه الفقرة الأولى من تلك المادة يقضى بتطبيق أحكامه على الأماكن المؤجرة فى المدن كما يشتمل على فرع تناولته الفقرة الثانية من ذات المادة يجيز مد نطاق سريان بعض هذه الأحكام أو كلها على القرى بقرار من وزير الإسكان وأنه بصدر القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ وإخراج الأماكن التى لم يسبق تأجيرها بالمدن من نطاق سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يكون قد سقط أصل الاستثناء الأمر الذى يترتب عليه بحكم اللزوم المنطقي القول بمسقوط فرع الاستثناء الذى يجيز مد نطاق سريانه بقرار من وزير الإسكان على القرى وذلك إعمالا للقاعدة الأصولية التى تقضى بأنه إذا سقط الأصل سقط الفرع ومن ثم فإن القرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه عليها قبل العمل بالقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ تظل على الأصل العام من خضوع الأماكن فيها لأحكام القانون المدني ويمتنع في ظل العمل بأحكام هذا القانون على وزير الإسكان استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول المشار إليه على تلك القرى بعد أن أصبحت تلك الأحكام ذاتها غير سارية على العلاقات الإيجارية المستحدثة في المدن ، والقول بخلاف ذلك يؤدي إلى نتيجة غير مقبولة إذ يترتب عليه إخراج العلاقات الإيجارية التي تنشأ في المدن من النظام الاستثنائي الذي كان مقرراً لها أصلاً ويردها إلى أحكام القانون المدني في الوقت الذي يجيز فيه إخضاع القرى لهذا النظام الاستثنائي الذي لم يكن مقرراً لها أصلاً ولم تخضع له من قبل ويخرجها من نطاق أحكام القانون المدني الذي يسرى على إيجار الأماكن بها وهو ما يتناقض مع ما قصد إليه المشرع في القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ من العودة إلى مبدأ حرية التعاقد وسلطان الإرادة وفقاً لأحكام القانون المدني - الحاصل أن المادة الأولى من القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ نصت على عدم سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ، والمقصود من هذه العبارة حسبما تستظهر الجمعية العمومية معناها هو عدم سريان

أحكام هذا القانون على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها طبقاً لأحكامه مما سبق تأجيرها مستظلاً بأحكام القانون المدني خاضعاً لمسلطان الإرادة التشريعية العقيدة يبقى على حالة من عدم سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليه ولو كان هذا التأجير سابقاً على صدور القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ - مؤدى ذلك . أنه في ظل العمل بالقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ (بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها) لا يجوز لوزير الإسكان استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى " .

( فتوى رقم ٤٠٨ بتاريخ ١٩٩٨/٣/٢٦ - ملف رقم ١٩٩٢/٢/٧ -

جلسة ١٩٩٨/٣/٤ )

### ٣٢- المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن :

لم يضع الشارع تعريفاً للأماكن وأجزاء الأماكن التي تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وقد عرفت المحاكم المقصود بعبارة الأماكن وأجزاء الأماكن الواردة بالنصوص المقابلة لهذا النص في التشريعات السابقة بأنها : " الأماكن المخلقة أو المحاطة بسور " وهي تعنى بذلك كل حيز مغلق يكون حرزا .

«استئناف مختلط في ١٩٤٤/٤/٢٠، ١٩٤٧/٤/٢٢ وأيضاً في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المجيزة الكلية في ١٩٧٨/٥/٣- الدعوى ٢٠٨ لسنة ١٩٧٨ مدنى مستعجل مستأنف» - نقض طعن رقم ٢٤٦ لسنة ٥٤ ق بتاريخ ١٩٩٢/١/١٢ منشور بهذا البند) .

وبذلك تخرج الأرض القضاء، زراعية كانت أو غير زراعية من نطاق المادة، وهو ما نصت عليه المادة صراحة .

والغالب أن يكون المكان أو جزء المكان عقاراً أو جزءاً من عقار، فالقلا والمعمارة مكان، والأدوار والشقق فى المعماراء أجزاء من مكان .

وقد قضت محكمة النقض - أخيراً - بأن الواجهات الخارجية لموانط المبنى التى تؤجر لاستعمالها فى أعمال الدعاية والإعلان لاتعد جزءاً من مكان ، وكذلك أسطح العقارات التى تؤجر لإقامة تركيبات عليها .

لقد قضت بأن :

١ - «بدل نص المادة الأولى من القوانين أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وإن اختلفت صياغتها على أن تشريعات إيجار الأماكن لاتسرى إلا على الأماكن وأجزاء الأماكن التى توجد بشأنها علاقة إيجارية تستند إلى عقد صحيح، ولما كانت هذه التشريعات هى من القوانين الاستثنائية التى تسرى فى نطاق الأغراض التى وضعت لها فيجب تفسيرها فى أضيق الحدود دون ما توسع فى التفسير أو القياس ويكون التعرف على الحكم الصحيح من النص يقتضى الغرض الذى رعى إليه والقصد الذى أملاه ، وكانت قد نشأت فى ظل استحكام أزمة المساكن فى أعقاب الحرب العالمية الثانية وصعوبة الحصول على مسكن مما حدا بالمشرع للتدخل لوضع قيود وضوابط معينة فى تأجير الأماكن خروجاً على الأصل العام بقصد منع استغلال المؤجرين للمستأجرين،

فإن مؤدى ذلك عدم تطبيق تلك التشريعات إلا على الأماكن وأجزاء الأماكن التى هدف المشرع حماية المستأجرين لها، والتى يقصد بها فى هذا النطاق كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً وهو وصف لا يتوافر بالنسبة للواجهة الخارجية للحائط الجانبي في عقار مؤجر بذاته لاستعماله فى أعمال الدعاية والإعلان باعتبار أنه على هذا النحو غير مغلق وميسر للكافة وعلى عين من كل عابر فلا يمتنع بطابع الخصوصية، ومن ثم فإنه لا يخضع لأحكام التشريع الاستثنائي بشأن إيجار الأماكن لاتعدام العلة التى توخاها المشرع وقررها بتلك النصوص، وهذا فضلاً عن أن طبيعة الحائط الذى يؤجر لمثل ذلك الغرض تتأني مع الكثير من القواعد الاستثنائية التى تضمنتها هذه القوانين ولا تتسق مع ما أورده من أحكام من أبرزها ماورد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن بعده القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من قواعد بشأن تقدير القيمة الإيجارية للأماكن وجعلها تقوم على عنصرين هما نسبة محدودة من كل قيمة الأرض وتكاليف البناء بما يقابل صافي استثمار العقار ومقابل رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة موزعة على وحدات العقار، أيضاً مناصت عليه المادتان ٣٣، ٣٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن التزام شاغلي الأماكن المؤجرة بقيمة استهلاك المياه وكيفية احتسابها وتوزيعها على وحدات العقار وغرف الخدمات والمنافع المشتركة وغيرها من الأماكن التى تمارس فيها أنشطة غير سكنية، ومناصت عليه المادتان ٤٠، ٤٤ فى شأن الحالات التى يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر مغروشاً، أو خالياً، ولا يغير من هذا النظر النص فى الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضرائب على العقارات المبنية من أنه «تعتبر فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام على

أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة، إذ أن ما أورده هذا القانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إنما هو قاصر - طبقاً لصريح نص المادة الأولى منه - على نطاق تطبيق أحكامه، فلا يسرى هذا الحكم الاعتبارى فى مجال العمل بالقوانين الأخرى، ومنها قانون إيجار الأماكن، إذ لو كانت هذه الأعيان مما يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن لما كانت هناك ثمة حاجة تدعو المشرع للنص على اعتبارها فى حكم الأماكن التي ينطبق عليها التشريع الاستثنائى وصولاً لإخضاعها للضريبة على العقارات المبنية، ولما كان ما تقدم وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده - بصفته - قد استأجر من الطاعن بموجب العقد المؤرخ ١٩٨٠/٣/٢٥ مسطح الحائط الجانبي للعقار المبنى بالصحيفة لاستغلاله فى أعمال الدعاية والإعلان وكانت العين محل هذا التعاقد بوصفها هذا وطبيعتها تنأى عن الأماكن التى تخضع للقواعد الاستثنائية التى أوردها قانون إيجار الأماكن، ومنها قواعد الامتداد القانونى لعقد الإيجار على نحو ما سلف بيانه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه بامتداد العقد موضوع التداعى استناداً إلى ما ذهب إليه من أن الحائط المؤجر للمطعون ضده - بصفته - يعد مكاناً تسرى عليه أحكام الامتداد القانونى المقررة لعقود إيجار الأماكن فإنه.. يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم بتعيين إلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى المطعون ضده - بصفته - بامتداد عقد الإيجار المؤرخ فى ١٩٨٠/٣/٢٥ لمدة غير محددة .



٢- اعتبار التركيبات المؤجرة التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات في حكم العقارات المبنية م ٣/١ ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة . عدم سريان هذا الحكم الاعتباري في مجال العمل بقانون إيجار الأماكن . علة ذلك .

(طعن رقم ٢٠٣٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٥ - غير منشور)

٣- قوانين إيجار الأماكن . سريانها على الأماكن وأجزاء الأماكن التي هدف المشرع حماية المستأجرين لها . المقصود بالمكان . كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا . عدم توافر هذا الوصف في الواجهة الخارجية لحائط في عقار مؤجر بذاته لاستعماله في وضع فائرينه عليه . أثره . عدم خضوعه لأحكام التشريع الاستثنائي . علة ذلك .

(طعن رقم ٥٨٠٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/١)

(طعان رقما ٥٩٩٦ ، ٧٨٧٤ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩)<sup>(١)</sup>

---

(١) قارن عكس ذلك نقض طعن رقم ٤٤١ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٥/٧ - وقد جاء فيه : ... وكان سطح المنزل المؤجر من الطاعن للمطمون عليه لوضع لافتة تحمل إعلاناً هوجزاً من البناء يقع في أعلاه ، وكان الإعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سور وروعى في التأجير ووضعه في هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر ، لما كان ذلك فإن المحكمة لا تكون قد أخطأت في تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بإزالة الإعلان على ما استظهرته من عدم اعتبار العين المؤجرة أرضاً فضاء لأنها جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - أيضاً طعن رقم ٢١٩٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩١/٢/١٧ - طعن رقم ١٩٣٦ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٦ .

كما يعد مكاناً أو جزءاً من مكان : الجراج والحانوت والبدروم والأمكنة التي تقام فيها المغاسل والمصانع والمطاحن والمخابز ولا يكون المنقول مكاناً إلا إذا كان يصلح لإيواء أشخاص أو تخزين بضائع كالذهبيات والعوامات وأكشاك الاستحمام (١) .

وظاهر مما تقدم أن مدلول لفظ المكان أوسع من مدلول لفظ المبنى : فالمكان قد يكون غير مبني، ويكفى أن يكون مغلقاً محاطاً بسور، أو جيزاً مغلقاً بحيث يكون حرزاً ، قشونة القطن لاتعتبر من الأراضي الفضاء ، وتعد من الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية (٢) ومع ذلك فإن المشرع قد استعمل اللفظين أحياناً كمرادفين . ويستوى أن يكون المكان مرخصاً به أم لا (٣) .

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - أوضح المشرع بجلاء في كافة قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً وغيرها من الجهات التي يصدر بها قرار من الجهة المختصة وإذ

(١) وهناك رأى ينحسب إلى أن المكان يجب أن يكون مبنياً ( الدكتور محمد لبيب شنب ص ١٧ وما بعدها - مصر الابتدائية في ١٩٥٤/٢/٢٣ الدعوى ٤٨٠٤ لسنة ١٩٥٣ ) .

(٢) تقرير لجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب عند نظر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

(٣) راجع مؤلفنا المشار إليه والمراجع المشار إليها ص ١٨ وما بعدها .

ورد النص مطلقاً دون قيد ، فإنه يتعين إعمال حكمه على كافة الأماكن المؤجرة عدا ما استثنى بنص خاص وذلك بصرف النظر عن عدم استيفائها للشروط والمواصفات اللازمة للترخيص بإقامتها وسواء صدر الترخيص ببثائها من الجهة المختصة أم لم يصدر . .

( طعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٥ )

٢- « تشريعات إيجار الأماكن . سريانها على كافة الأماكن المؤجرة سواء رخص ببثائها أو كانت منشأة دون ترخيص . علة ذلك . »

( طعن رقم ٦٤٦٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٧ )

( طعن رقم ٤٠٨٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٧ )

( طعن رقم ٢٤٥١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٣٠ )

٣٣- مدي سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن وأجزاء الأماكن :

وإن كان نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صريحاً في سريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن المشار إليها، إلا أن هذا القول ليس على إطلاقه . فهناك بعض الأماكن وأجزاء الأماكن لا يسرى عليها سوى بعض أحكام هذا الباب فقط، ومن أمثلة ذلك الأماكن وأجزاء

الأماكن المؤجرة مفروشة فهي لاتخضع لقواعد تقدير الأجرة وحكم الامتداد القانوني للإيجار بعد انتهاء مدته .  
(انظر أيضاً البند التالى)

والمقصود بـسريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن هو سريانها على العلاقة ما بين مؤجّرها ومستأجرها فقط، فبالنسبة للأندية والمجلات العمومية والفنادق والبنسيونات مثلاً، تسرى أحكام هذا الباب على العلاقة بين مؤجّرى هذه الأماكن ومستأجرها الذين يستغلونها فيما أعدت له، ولكنها لاتسرى على العلاقة بين هؤلاء المستأجرين والجمهور الذى يتردد على الأماكن المذكورة للإقامة منها <sup>(١)</sup> .

#### ٣٤ - الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة <sup>(٢)</sup> :

يقصد بالأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة تلك التى تؤجر ليشمل الإيجار المكان والأثاث معاً .

ويستوى أن يكون المالك هو الذى قام بتأثيثها أو يكون المستأجر قد استأجرها خالية ثم أثّثها وأجرها من باطنه مفروشة، فى الحالات الجائزة قانوناً .  
ولايهم نوع الاستعمال الذى أجرت له الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة ،  
فيمستوى أن تكون مؤجرة للسكنى أو لاستعمالها فى مباشرة حرفة أو مهنة حرة،  
أو لاستعمالها فى أغراض تجارية أو صناعية ،

وقد أفصحت بعض أحكام محكمة النقض الحديثة عن جواز التأجير مفروشاً لأغراض صناعية أو تجارية .

---

(١) الأستاذ محمد عبد الرحيم عنبر قانون الاسكان الجديد ١٩٧٧ ص ٣٣ .

(٢) راجع مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق - الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ١٥ وما بعدها .

فقد قضت محكمة النقض :

١ - في الطعن ٢٨٦ لسنة ٤٤ ق بتاريخ ١٩٧٨/٢/٨ بأنه :

« وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضا » بتخفيض الأجرة على سند مما أثبتته المعاينة من أن الأثاث الذي زودت به الشقتان لا يتناسب مع تأثيثهما كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذي أجزتا من أجله واستخلص قيام التحايل على أحكام القانون، فإن ما انتهى إليه الحكم في هذا الشأن استخلاص سائغ من محكمة الموضوع في حدود سلطاتها التقديرية في فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون » .

٢ - في الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ ق بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٧٩

بأن :

« أنه لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائي من مجرد عدم اعتراض الطاعنين "المستأجرين" على الموجودات "الموجودة بالمحل التجارى المؤجر مفروشا" منذ بدء الإيجار دليلاً على عدم تفاهتها » .

٣ - في الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٥٧ ق بتاريخ ١٩٨٨/٣/٢٢

بأن :

« وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضا » باعتبار أن عين النزاع قد أجزت خالية لصورية المنقولات الثابتة بالعقد المؤرخ ١٩٨١/١١/١ المبرم بين الطرفين على سند من أن عقد الإيجار السابق والمؤرخ ١٩٧٩/٥/١ لم يحدد به ماهية تلك المنقولات ، وأن الأجرة زيدت في عقد سنة ١٩٨١ من ٧٥٠ قرشاً إلى ٩٠٠ قرش شهرياً بعد إضافة بنك خشبي إلي المنقولات عجز الطاعن عن إثبات وجوده عند قيام الخبر بمعاينة العين المؤجرة ، وأن المستأجرة قد وقعت على هذا العقد الأخير تحت وطأة الحاجة التي استغلها المؤجر بتهديدها لإنهاء العقد ، وإذ كانت

هذه الأسباب غير سائغة لاتؤدى إلى النتيجة التى خلص إليها المحكم من صورة المنقولات الواردة بالعقد ذلك أن عدم تحديد ماهية المنقولات في عقد سابق بين الطرفين أو عدم وجود بعض المنقولات بالمحل عند معاينة الخبير له لا يستفاد منه بطريق اللزوم العقلى صورة ماورد بشأنها فى عقد الإيجار محل النزاع المورخ ١٩٨١/١١/١٠ وإذ لم يكشف المحكم عن المصدر الذى استقى منه وقوع إكراه على المطعون ضدها للتوقيع على هذا العقد بما تضمنه من بيان للمنقولات التى أقرت فيه باستلامها، فإنه يكون مشوباً بالفساد فى حاجة الاستدلال والتصور فى التسبب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

٥٣- فى الطعن رقم ١٦٥٩ لسنة ٥٣ بتاريخ ١٩٨٩/٦/٨ بأن:

«وحيث أن هذا النعى غير سديد ذلك أن تأجير المكان مفروضاً كما يسرى على الأماكن المعدة للسكنى يسرى على غيرها من الأماكن أياً كان الفرض من تأجيرها فما يصدق على الشقة المعدة للسكنى يصدق على المحل التجارى . ويكنى لاعتبار المحل مؤجراً مفروضاً أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده تنفى بالفرض المؤجر من أجله ولا يشترط . أن يشمل الإيجار العنصر المعنوى للمحل التجارى كالسمعة التجارية ذلك أن تأجير المحل مفروضاً يختلف عن بيع الجذك فالأول لايشمل سوى العنصر المادى المتمثل فى المكان وماورد به من منقولات أما الثانى فإنه يشمل بالإضافة إلى ذلك العنصر المعنوى للمحل التجارى . كما أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى واستخلاص ما تطمئن إليه منها كما لها السلطة التامة فى بحث صورة الورقة التى تقدم فى الدعوى وتعرض لها وتستنتج جديتها أو صورتها من القرائن التى تستخلصها وحسبها أن تبين الحقيقة التى اقتنعت بها وأن تقيم قضاها على أسباب سائغة كافية لحملها . لما كان ذلك وكان

الحكم المطعون فيه قد أورد في مدوناته ولما كان البين من تقرير الخبير المقدم في الدعوى أمام هذه المحكمة والذي تطمئن إليه المحكمة أن المحل موضوع النزاع كان يستغل محل بقاله من مالكة الأصل الذي كان مخصصاً باسمه ومن يدعى أحمد خليل عزت وأن المالك الأصلي للمحل أجره لمحمد سعيد بما حواه من مقومات مادية بموجب عقد الإيجار المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٧ ولم يتم هذا الأخير باستغلال المحل في نشاط آخر خلاف النشاط المرخص به المحل وتنازل عن الإيجار للمستأثفين وأخطر المستأثف عليها بهذا التنازل ... الأمر الذي يتضح منه بجلء أن المحل قد أجر مفروشاً لا يغير من ذلك ما ادعاه المستأثفان من بيع المستأجر الأول للمنقولات الموجودة بالمحل لهما تأسيساً على شرائهما من المالك وذلك لأن البين من العقد المقدم للخبير المنسوب للمالك الأصلي ببيع المنقولات الموجودة بالمحل للمستأجر الأصلي والمعطى بتاريخ ١٩٧٧/٣/٤ قد حرر لحكمة الدعوى سيما وأن المؤجر الأصلي زوج ابنة المالك كما أن المستأثفين ذهبا بصحيفة استثنافهما أن المؤجر الأصلي اشترى منقولات المحل بعقد مؤرخ أول أغسطس سنة ١٩٧٩ ثم باعها لهما في حين أن العقد المقدم يحمل تاريخ ١٩٧٧/٣/٤ ويعزز من ذلك ويصانده ما هو ثابت من عقد شراء المستأثف عليها للعقار الواقع به محل التداعي من أوصاف للعقار المبيع تضمنت أن المحل تم تأجيره مفروشاً إلى المستأجر الأصلي وهو لاحق على العقد المقدم من المستأثفين أمام الخبير كل هذه الأمور تنطق بصورية هذا العقد الأخير بما مؤداه أن الحكم اعتبر محل النزاع هو من قبيل التأجير المفروش لشموله مقومات مادية دون غيرها، وركن الحكم في إثبات صورية عقد شراء المستأجر الأصلي للمنقولات إلى أنه زوج ابنة المالك الأصلي (المؤجر) واختلف الطاعنان معه في تاريخ تحريره إذ قرأ في صحيفة دعواهما بأنه تم في ١٩٧٩/٨/١ في حين أن العقد المقدم للخبير مؤرخ في

١٩٧٧/٣/٤ كما أن عقد شراء المطعون ضدها للعقار جاء فيه بأن المحل مؤجر بمقتولته وقت حوالته لها بهذا الوصف وهى أسباب سائغة كافية لحمل قضائه فى إثبات التأجير المفروش وصورية بيع المنقولات ولا يعيبه أى تناقض ولا يقبل من الطاعنين التحدى لأول مرة أمام هذه المحكمة بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية إذ هو دفاع جديد يخالطه واقع لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع ومن ثم يكون غير مقبول» .

غير أنه يجدر التنويه إلى أن جالات التأجير المفروش المنصوص عليها فى المادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا تسرى على المحال المؤجرة مفروشة لأغراض تجارية أو صناعية ، وبالتالي لا يسرى على هذه المحال حكم المادة ٤٣ من القانون المذكور التى تنص على أنه لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة... إلخ .

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٣/٤/٢٧ فى الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٧ق بأن :

١- «وحيث أن هذا النعى غير سديد ذلك أن النص فى المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة» يدل على أن الجزء المنصوص عليه فى المادة ٤٣ بعدم سماع دعاوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لاملح لإعماله إلا



إذا كان عقد الإيجار مبرماً بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون أما إذا كان العقد لا يتدرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا محل لإعمال هذا الجزء الذي قصره المشرع على هذه الحالات وحدها، لما كان ذلك وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الاستغلال التجاري يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فإن الحكم المطعون فيه إذا لم يقض بعدم سماع دعوى المطعون ضده لا يكون قد خالف القانون» .

والتأجير المفروش يسرى على الأماكن المعدة للسكنى وعلى غيرها من الأماكن أياً كان الغرض من تأجيرها كالمحال والمكاتب والعيادات، إلا أن شرط ذلك ألا يشتمل التأجير على العنصر المعنوي ، وإلا كان تأجيراً للجدك .

فإذا أجرة المحل مفروشاً ، فإن التأجير المفروش لا يشمل سوى العنصر المادي المتمثل في المكان وما يحويه من أثاث لازم لمباشرة الغرض المؤجر من أجله مفروشاً، أما تأجير الجدك فإن يشمل بالإضافة إلى ما تقدم عناصر معنوية كالسمعة التجارية التي هي في واقع الأمر محل الاعتبار الرئيسي في التعاقد<sup>(١)</sup> .

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٨/٤/٢٦ في  
الطعن رقم ٨٣٥ لسنة ٤٣ ق بأن :

« .. ذلك أنه لما كان المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، وكانت المقومات المعنوية هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التي لاغنى عنها لوجود محل التجاري على نوع التجارة

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المستشار مصطفى زعزوع تعليق على المادة الأولى من قوانين إيجار الأماكن مجلة القضاء سنة ١٩٨١ العدد الأول ص ١٥٢ وما بعدها .

التي يزاولها المحل ، وكان المبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصره المادية ، فإن تأجيريه بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسي من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة في القانون المدني .

(وليات المبدأ : طعن رقم ٢٤٢٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/١١/٨ - طعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٣ - طعن رقم ٢٤٥٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٢/١٨ - طعن رقم ١٧٢ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩١/٣/١٣) طعن رقم ٢٣٤٨ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٩/٢٤ - طعن رقم ١٨٨ لسنة ٦٥ ق جلسة (٢٠٠٠/١١/٢٦)

( أنظر في بيع الجندك المجلد الثاني عشر بنود ٤١٩ ومابعده ) .

والعبارة في اعتبار المكان أو جزء المكان مفروشا بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة، إذ يجب ألا يكون تأجير العين مفروشة صورياً .

وفي هذا قضت محكمة النقض في الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ ق بتاريخ ١٩٧٨/٢/٨ بآن :

١- إنه وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا تافهاً قديماً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجراً مفروشا حقيقة أن يثبت أن الأجرة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب

منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية ويسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن .

(طعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٨)

٢-١ : من المقرر أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشاً حقيقة أن يثبت أن الإجارة تشمل ، فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية ، ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها ، وما تستنبطه فيها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مفروشة .

(طعن رقم ٢٤٢٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣١)

(طعن رقم ٢١٣١ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٦/١٢)

(طعن رقم ٤٤١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/١)

(طعن رقم ٢٥٠٤ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٩)

(طعن رقم ٢٤٧٢ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧)

(طعن رقم ٦٩٦ لسنة ١٢٦٧ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١)

(طعن رقم ٥٨١٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤)

(طعن رقم ٦٩٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٨)

إلا أنه لا يلزم أن تشمل المفروشات أو المنقولات المزودة بها العين المؤجرة كل ما يلزم للانتفاع بهذه العين من منقولات أو مفروشات بل يكفي أن تزود ببعض ذلك بقدر يبرر تغليب منفعة المفروشات على منفعة العين خالية ، بشرط أن تكون منفعة المفروشات متناسبة مع الفرق بين الأجرة القانونية للعين خالية وبين الأجرة المتفق عليها في العقد الموصوف بأنه وارد على مكان مفروش بحيث تنتفي شبهة التحايل على أحكام القانون .

والأصل أن ماجاء بالعقد أو البيان الملحق به من أن الإيجار مفروش يعد حجة على المستأجر ، فإذا ادعى صورته التزم عبء إثبات الصورة .  
ويجوز له إثبات الصورة بكافة طرق الإثبات القانونية - بما فيها البينة والقرائن - لأنها تتضمن تحايلاً على أحكام قانون إيجار الأماكن الأجرة المتعلقة بالتحديد القانوني للأجرة والامتداد القانون للإيجار بعد انتهاء مدته (١) .  
ومن ناحية أخرى ، فإن عدم وصف العين بالعقد بأنها مفروشة لا يمنع من اعتبارها كذلك إذا ثبت من العقد أو البيان الملحق به والذي لم تثبت صورته أن الاجارة شملت أيضاً مفروشات معينة ذات قيمة تكفى لاعتبار العين مؤجرة مفروشة .

وإيجار الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة - كما سبق القول - لا يخضع لجميع الأحكام المنصوص عليها في الباب الأول ، فهو لا يخضع لقاعدة التحديد القانوني للأجرة ، وحكم الامتداد القانوني للإيجار . وإنما تحكم العقد في هذا الصدد إرادة المتعاقدين ، فليس لأجرة هذه الأماكن حد أقصى يلتزم به المؤجر (٢) ولا يحكمها سوي ظروف العرض والطلب ، وسند الشارع في ذلك أن الجزء الأكبر من أجرة هذه الأماكن وأجزاء الأماكن يقابل الانتفاع بالأثاث والفرش ويقابل استهلاكه . والجزء الأقل يقابل الانتفاع بالمكان ذاته ، فيغلب الأكثر على الأقل وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات ، ولا تخضع هذه الأماكن أيضاً لحكم الامتداد القانوني للإيجار الذي يسرى على الأماكن الخالية ، وإنما تظل مدة العقد محكومة بقواعد القانون المدني ، فيكون الإيجار مؤقتاً ، وينتهي بانقضاء المدة

(١) نقض طعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٨ .

(٢) للمزيد روى مسلك الشارع في هذا الخصوص ، راجع مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ٢٠٥ وما بعدها .

المحددة له سواء باتفاق الطرفين أم بنص القانون . مالم يوجد أحد مسوغات الإخلاء المنصوص عليها في القانون .

### ٣٥ - خضوع الأراضي الفضاء لأحكام الإيجار الواردة بالتقنين المدني :

تخضع الأراضي الفضاء لأحكام الإيجار الواردة بالتقنين المدني، ولذلك نصت المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على استثناء الأراضي الفضاء من الخضوع لأحكام الباب الأول من هذا القانون . والحكمة في ذلك أن قانون إيجار الأماكن تشريع استثنائي وضع لمواجهة أزمة المساكن والمباني . وعلى ذلك فلا ينبغي خضوع الأراضي الفضاء لأحكام هذا الباب<sup>(١)</sup> والذي ينظم علاقة المزجر بالمستأجر . وإنما تظل خاضعة لأحكام الشريعة العامة أي القانون المدني ومن الأمثلة على الأرض الفضاء أن تؤجر قطعة أرض ليقام عليها معرض أو مضرب طوب أو ملعب أو غير ذلك<sup>(٢)</sup> .

ولا يستثنى من هذه القاعدة إلا ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون من سريان أحكام الباب الأول منه على بعض الأماكن التي ينشئها مستأجر الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص من مالكيها . وذلك وفق شروط معينة .

---

(١) وأثناء مناقشة مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب مناقشة مبدئية بجلسته ١٩٨١/٦/٢٢ طالب العضو السيد / جورج روفائيل أن يتم عرض القانون للأرض الفضاء . على أساس أن المشرع قيد القيمة الإيجارية للمساكن منذ ٤٠ سنة ولم يتم عرض للأرض الفضاء التي يجب أن تكون المنفذ الأول للتوسعة فقد ارتفعت أسعارها ارتفاعاً فاحشاً ويكسب أصحابها أضعافاً مضاعفة . وأصحابها في مركز ممتاز عن أصحاب العقار المبنى .

(٢) الدكتور سمير تناعو عقد الإيجار - طبعة ثانية ١٩٧٠ - ص ٣٢٨ .

### ٣٦ - العبرة بوصف العين في عقد الإيجار :

العبرة في وصف العين بأنها أرض قضاء بما جاء في عقد الإيجار، ولو وجدت عليها مبان وقت التعاقد فإذا جددت اجارة العين تمهيداً صريحاً تكون العبرة بما ورد في العقد الجديد عن العين المؤجرة لأن التجديد الصريح لعقد الإيجار يقطع صلته بالإيجار السابق ولو تم بذات شروطه<sup>(١)</sup>.

ولا ينال من وصف العين بأنها أرض قضاء كونها مسورة بسور من البناء طالما لم يثبت أن إحاطتها بهذا السور كان عنصراً روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها .

ويسرى ذلك على حالة وجود ثمة مبان أخرى على الأرض القضاء وقت إبرام العقد أو سابقة عليه .

إنما يشترط أن يكون ماورد في العقد حقيقياً. فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صوري قصد به الاحتيال على القانون، أى التهرب من تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن الآمرة ، فإنه لايعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع أى باعتبار العقد وارداً على مكان خال يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن .

### ٣٧ - قضاء النقص :

١ - «إذا كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استثنت صراحة الأرض القضاء من تطبيق أحكامه ، وكان الضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الإخلاء مرده في الأصل إلى وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار، فإن ورد العقد على أرض قضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدني بصرف النظر عما إذا كان

---

(١) نقض طعن رقم ٤٥ لسنة ٥٧ ق - جملة ١٩٨٩/١١/٢٠ .

يوجد بتلك الأرض مبان وقت إبرام العقد شريطة أن يكون ماورد بعقد الإيجار في هذا الشأن حقيقياً انصرفت إليه إرادة العاقدين .

(طعن رقم ٢١٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٦/١٢/٢٩)

٢ - «إذا كانت المادة الأولى من كل من القانونين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء فمتى وصفت العين في العقد بأنها أرض فضاء، ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لا تسرى عليها ولا عبرة في هذا الخصوص بالفرض الذي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء وتخضع لأحكام القانون المدني ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من المالك السابق للعقار إلى الطاعن هي أرض فضاء، فإنه لا يغير من وصفها ذلك أنها مسورة طالما لم يثبت أن إحاطتها بهذا السور كان عنصراً روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها، كما لا يغير منه الإشارة في العقد إلى أنه قصد من الإيجار استعمالها ورشة لإصلاح العربات، وبالتالي فلا تسرى أحكام القانون الاستثنائي» .

(طعن رقم ٧١٢ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

٣ - «لما كانت العبرة في وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء بما جاء بعقد الإيجار دون غيره، ولا عبرة في ذلك بالفرض الذي أجرت من أجله هذه الأرض ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت لتحقيقاً لهذا الفرض إلا أنه يشترط لذلك أن يكون ماورد في العقد حقيقياً انصرفت إليه إرادة

المتعاقدين . فإذا ثبت أن ماجاء بالعقد صوري قصد به التحايل على أحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بالتحديد القانوني للأجرة والامتداد القانوني للإيجار بعد انتهاء مدته فإنه لايعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع» .

(طعن رقم ٢٦٦ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/١٨)

٤ - والمقرر أن قانون إيجار الأماكن استثنى صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه والضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الإخلاء مرده في الأصل إلى وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدني ولاعبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت من أجله ، كما لاغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرضاً فضاء وتخضع لأحكام القانون المدني» .

(طعن رقم ٣٣٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/١٢)

ذات المبدأ طعن رقم ١٥٦٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٦/٢٧

٥ - وإذا كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من نطاق تطبيق أحكامها وكانت العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - هي بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع ، فمتى بان من العقد أن العين هي أرض فضاء ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة فإن أحكام قوانين إيجار الأماكن



لاتسرى عليها ولا تخضع لأحكام القانون المدني، ولا عبء في هذا الخصوص بالفرض الذي استوجرت هذه الأرض من أجله، كما لا يغير من طبيعتها إحاطتها بسور من البناء أو وجود مبان عليها مالم تكن هي محل العقد أو العنصر المستهدف من الإجارة أو أن يكون المستأجر في سبيل الانتفاع بها قد أقام عليها مبان أو استحدثت فيها إنشاءات متى كان الإيجار مقصوراً على الأرض الفضاء دون المباني المملوكة للمستأجر إذ ليس من شأن ذلك إخراج العين عن طبيعتها كأرض فضاء حال التعاقد عليها .

(طعن رقم ١٩٠٩ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٨/٣/٢)

٦ - «إيجار الأرض الفضاء، عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن . العبء في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع . لا عبء بالفرض الذي استوجرت من أجله أو وجود مبان أو إحاطتها بسور لم يكن محل اعتبار عند التعاقد» .

(طعن رقم ١١١٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/١٥)

(طعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٦/١٥)

(طعن رقم ١١٥٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٧/١٩)

٧ - «إيجار الأرض الفضاء، خضوعه للقواعد العامة في القانون المدني . العبء في وصف العين بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد . نسخ العقد أو انتهاءه وإبرام عقد جديد بين ذات المتعاقدين . وجوب تحديد طبيعة العين وقت إبرام العقد الأخير . إقامة مبان إبان سريان العقد السابق . إعتبار العقد الجديد وارداً على مكان خاضعاً لقوانين إيجار الأماكن وعمداً إلى أجل غير مسمى دون اعتداد بالمدة الاتفاقية في العقد» .

(طعن رقم ٣١٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٩/٩/٢٥)

٨- عقد إيجار الأرض الفضاء . خضوعه للقواعد العامة في القانون المدني . العبرة في وصف العين بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد . فسخ العقد أو إنهائه وإبرام عقد جديد بين ذات المتعاقدين . وجوب تحديد طبيعة العين وقت إبرام العقد الأخير . إقامة مبان إبان سريان العقد السابق . اعتبار العقد الجديد وارداً على مكان خاضع لقوانين إيجار الأماكن وممتد إلى أجل غير مسمى دون اعتداد بالمدة الاتفاقية في العقد .

(طعن رقم ٢٤٧٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/١/٥)

٩- إيجار الأرض الفضاء . عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن . العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة . هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين . لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد .

(طعن رقم ٢٣٦٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨)

ويقع على من يدعى صورية العقد إثبات هذه الصورية ، وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن لأن هذه الصورية تتضمن تحايلاً على أحكام القانون الآمرة .

٢٨- العبرة في طبيعة العين بوقت التعاقد عليها وبما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها :

المعول عليه في وصف العين طبيعة العين وقت التعاقد عليها وبما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع، ولا عبرة بما يطرأ عليها بعد التعاقد ، أو بالغرض الذي استؤجرت من أجله .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- وصف العين المؤجرة . العبرة فيه بما ورد بالعقد وقت التعاقد متى كان مطابقاً لإرادة المتعاقدين . لا عبرة بالغرض الذي أجرت من أجله . لمحكمة الموضوع تقديره متى أقامت قضاءها على أساس سائغة .

(طعن رقم ٩١٥ لسنة ٥٩ ق جلسة ١١/١١/١٩٩٣)

٢- تحديد طبيعة العين المؤجرة ، العبرة فيها بما ورد بالعقد وقت التعاقد متى كان مطابقاً للحقيقة وإرادة المتعاقدين . لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت من أجله ولا ما طرأ عليها .

(طعن رقم ٢٥٨٧ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٢/١/١٩٩٣)

٢- استخدام البنك المطعون ضده عين النزاع المؤجرة له كمخزن لتخزين الأسمدة والحاصلات الزراعية والمبيدات الحشرية المملوكة له. عدم اتصال طبيعتها بأوجه النشاط المصرفي. مخالفة ذلك. خطأ.

(طعن رقم ٢٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٨)

٤- « العبرة في نوع العين المؤجرة هي بما تضمنه عقد الإيجار لها. وقوع الأرض خارج كردون المدينة. لا يلزم اعتبارها أرضاً زراعية ولا أن تخرج من عداد الأرض الفضاء».

(طعن رقم ٥٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢١)

وبالترتيب علي ذلك لتخضع الحالات الآتية لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن.

(١) وجود مبان بالأرض المؤجرة ولت التماثل طالما أن عقد الإيجار انصب علي تأجير أرض فضاء.  
وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- « إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن . لا يغير من ذلك وجود مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو في تقدير الأجرة. العبرة في تحديد طبيعة العين بما تضمنه العقد متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع».

(طعن رقم ٤٥ لسنة ٥٧ ق لسنة ١٩٨٩/١١/٢٠)

٢- « العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع. لا يغير من وصف العين بأنها أرض فضاء وجود مبان بها وقت إبرام العقد أو لاحقاً عليه. طالما أنها لم تكن محل اعتبار في الإجارة. إقامة المستأجر عليها مبان أو استحداثه بها إنشاءات

٢- متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة ، مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعا على أن تزول ملكية مبانيه ومنشأته وآلاته إلى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو انتهاء مدته . فإن إنشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع الإيجار - على اعتبار أنه أرض فضاء - إذ لا عبرة في هذا الخصوص بالفرض الذي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ، ولا يما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض . مادام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم يقيمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هي محل العقد .

(طعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/١٨)

٣- إذا كان البين من عقد الإيجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرض فضاء تبلغ مساحتها ١٢١٨ متراً مربعاً لاستعمالها مقهى صيفي ولا تشغل المباني منها سوى مساحة ١٢٠,٢٧ متراً مربعاً فقط، وكان العاقدان قد تعهدا في ملحق العقد بالمحافظة على المباني التي تسلمها حتى نهاية العقد ، سواء أكان الانتهاء وفقاً للتعاقد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة مما يدل على أن التعاقد انصب على أرض فضاء، وأن كون الأرض مسورة أو مقام عليها بعض المباني أمراً لم يكن محل اعتبار ولا يغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرض فضاء .

(طعن رقم ٢١٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٦/١٢/٢٩)

٤- لأن العبرة بوصف العين في عقد الإيجار بأنها شونة فضاء، إذ كان لا يغير من طبيعة العين المؤجرة الغرض من الإيجار أو الاتفاق في عقد الإيجار على تملك المؤجر ما يقيمه المستأجر من مبان على الأرض المؤجرة .

(طعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٢)

٥- إيجار الأرض الفضاء . عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن .  
العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة العاقدین .  
لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد . التعرف على قصد المتعاقدين من سلطة محكمة الموضوع .

(طن رقم ٤٧٢٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢١)

(طن رقم ١٢٥١ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٤/٦/٩)

(ج) إذا كان العقد وارداً على أرض فضاء وأقام عليها المستأجر بناء ومطالب المؤجر بزيادة الأجرة بالنسبة التي يحددها القانون .  
وقد قضت محكمة النقض بأنه :

« متى كان الثابت من عقد الإيجار هو أن موضوعه أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسؤوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الأجرة بالنسبة التي يجيزها قانون إيجار المساكن خصوصاً إذا كان المستأجر لم يقبلها مما يدل على أن تغييراً في طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراخي عليه » .

(طن رقم ٢٨ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٣/٦/١٨)

(د) إذا كان العقد وارداً على أرض فضاء وأقام المستأجر عليها بناء ولو تعدل مقدار الأجرة في العقد وأرفق به رسم يوضح معالم البناء .

وقد قضت محكمة النقض بأنه :

« ... لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء .. وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من الطاعة إلى المطعون عليه هي أرض فضاء ، وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الإيجار فى العقد وإرفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الإيجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى أقيم عليها مبنى كان لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان - لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإخلاء تأسيساً على أن العين المؤجرة هي من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون .. »

(طعن رقم ٣٤٣ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/٢/٥)

(هـ) إذا كان العقد وارداً على أرض فضاء وأقام عليها المستأجر بناء فى تاريخ سابق على العقد .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« ... لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٤٩٧ قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ، فإنه لا يسرى عليها أحكام القانون المشار إليه بل يكون النزاع القائم في شأنها خاضعاً لأحكام القانون العام ولا يغير من ذلك أن يكون المستأجر في سبيل الانتفاع بها قد أقام عليها منشآت ، ولو كان ذلك في تاريخ سابق لعقد الإيجار متى كان الإيجار مقصوراً على الأرض الفضاء دون المبنى المملوكة للمستأجر » .

(طعن رقم ٧١ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٥/٢٢)

غير أن محكمة النقض قضت بأن :

« تمسك الطاعن في دفاعه بأن عقد إيجار عين النزاع انصب على أرض عليها مبان أقامها المستأجر السابق بموافقة المالك . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء والإزالة دون تحقيق هذا الدفاع . قصور » .

(طعن رقم ٣٥٠٨ لسنة ٢٧ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١١)

« (و) إذا كان العقد وارداً على أرض فضاء وأجرت لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات المؤجر لذات المستأجر بعقد سابق .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« ..... وكان الثابت في عقد الإيجار موضوع التذاعى أن العين المؤجرة وصفت بأنها حديقة بها بعض الأشجار المثمرة ، فإنها بهذا الوصف لاتعد في مفهوم



قوانين الإيجار مكاناً يخضع لأحكامها، وإنما تعتبر أرض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق هذه القوانين وتحكمها القواعد العامة فى القانون المدنى ، ولاغير من ذلك أن العين أجرة لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات الطاعن لذات المطعون ضدها بعقد سابق - على تأجير المدرسة - إذ ليس ذلك إلا - بتحديداً للفرض من استئجارها لاثاثير له على طبيعتها ولايترب عليه إلحاقها بالعقد السابق بحيث تضحي معه وحدة واحدة، وإنما تظل بحالتها التى أجرة بها، مما لزمه أن يخضع عقد تأجيرها المؤرخ.... للقواعد العامة فتمتد مدته وفقاً للشروط التى اتفق عليها فيه، وإذا انقضت مدة التعاقد ورجب الطاعن - المؤجر - عن تجديد العقد وقام التزاماً منه بشروط التعاقد بإنذار المطعون ضدها - المستأجرة - بذلك فى ..... فإنه كان يتعين القضاء بإنهاء العقد، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(طعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١٢/١٥)  
٣٩ - لا يجوز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقض بأن العين المؤجرة تخضع لقانون إيجار الأماكن :  
وقد قضت محكمة النقض بأن:

« ..... إذا كان الطاعنان لم يشيراً فى دفاعهما أمام محكمة الموضوع أن العين المؤجرة تخضع لأحكام التشريعات الاستثنائية بإيجار الأماكن، ومهما تعلق هذا الدفاع بسبب قانونى إلا أن تحقيقه يقوم على اعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون، ومن ثم لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض » .

(طعن رقم ٥٣٠ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/١/٢٨)

#### ٤- المنشآت الصناعية أو التجارية المقامة على أراضى أو

عقارات تعبر ثانوية بالنسبة إلى هذه المنشآت :

تعلق بالأراضى الفضاء ولا تسمى عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وتخضع لأحكام القانون المدني، الأراضى أو العقارات المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى أو العقارات إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت، لأن الإيجار يكون فى الواقع وارداً بصفة أصلية على تلك المنشآت لاعلى الأراضى المقامة عليها، أو المبانى المقامة فيها. ولا ينال من ذلك أن تكون المبانى قدرت لها أجرة بواسطة لجان تقدير القيمة الإيجارية قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لأن هذه اللجان كانت تختص بتقدير القيمة الإيجارية للمبنى فى ذاته بقطع النظر عن الغرض الذى يخصص له فيما بعد<sup>(١)</sup>.

#### ٤١ - المبرة فى تحديد الغرض من الإجارة لهس بما ورد فى العقد

وإنما بما يستخلص من ظروف التعاقد وملاساته :

وفى هذا قضت محكمة النقض بأنه :

«وحيث أن هذا النعى مردود، ذلك لما كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أورد فى هذا الخصوص قوله «ومن حيث أن المحكمة تستظهر من عقدى الإيجار المؤرخين ١٥ أبريل وأول مايو سنة ١٩٤٨ ونصوصهما ومن ظروف وملاسات) التعاقد خاصة وأن تاريخ تأجير الأدوات سابق على تاريخ

---

(١) الدكتور سليمان مرقس فى شرح قانون إيجار الأماكن ج٦ ص ٨٩ - مرقس ص ١٣٠ -

ويرى الدكتور السهوى أن هذه المنشآت تعد مجموعة من المال ومن ثم فإن إيجارها يكون إيجار منقول ويخرج عن نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية على هذا الأساس ج٦ مجلد ٢ ص ٨٩٥ الهامش .

تحرير عقد إيجار المخيز أن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المكان المبنى فى حد ذاته بل أن الغرض الأول منه هو استغلال ذات المخيز وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك مستفيداً بالموقف التجارى فإن المحكمة تستظهر أن عقد إيجار المخيز قد تم على أساس إيجار بالجدك ومن ثم فإن أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن لا تنطبق على هذا العقد وإنما تطبق قواعد الإيجار العامة الواردة بالقانون المدنى»، وكان هذا الذى أورده الحكم يدخل فى حدود ما للمحكمة الموضوع من سلطة تقديرية فى استخلاص إرادة المتعاقدين من ظروف التعاقد وملابساته وهو استخلاص سائق له سنده من الأوراق ذلك أن وصف العين المؤجرة فى العقد المبرم مع ورثة المطعون ضدهم بأنها مخيز عمومى واشتماله على شرط خاص بما لا يميز استعماله وقوداً فى المخيز تلاقياً لانتهاء الترخيص به أو غلقه والنص فى عقد إيجار بعض المنقولات والأدوات الموجودة به المبرم مع المطعون ضده الأول أحد من آلت إليهم ملكية المخيز بعد وفاة مؤجرته على وجوب استعمالها داخل المخيز وعدم نقلها منه مع تعهد المستأجر بتسليمها عند تركه إدارته فإن كل ذلك يمكن أن يعزز ما انتهى إليه الحكم من أن الغرض الأساسى من إجارة المخيز لم يكن المبنى فى حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية باعتباره مخيزاً عمومياً له سمعته التجارية وعملاؤه وموقعه التجارى ويكون صحيحاً ما انتهى إليه الحكم من أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن لا ينطبق على عين النزاع ..... إلخ» .

(طعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/١٢/١٢ -

لم ينشر)

وإذا ورد الإيجار على منشأة تجارية، قامت قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوى وأن العناصر المعنوية هى محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد.  
(نقض طعن رقم ٧٥٠ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٢/١/١٤)

٤٢ - أمثلة من قضاء النقض للمنشآت الصناعية أو التجارية  
التي لا يخضع إيجارها لأحكام الباب الأول من القانون رقم  
٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

(أ) استئجار محل :

«... وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أنه يبين من الحكم الابتدائي والذي  
أخذ بأسباب الحكم المطعون فيه أنه قام قضاء في هذا الخصوص على ما يأتي :  
"ومن حيث أنه فيما يتعلق بالدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام المصلحة في رفعها  
على أساس أن عقد الإيجار المؤرخ ٢٣ من فبراير سنة ١٩٥٠ يبقى قائماً ما بقي  
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧. فرود بأن المادة الأولى من القانون سالف الذكر  
نصت على أن تسرى أحكامه فيما عدا الأراضي الفضاء على الأماكن وأجزاء  
الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض..."  
ومفاد ذلك أن هذا القانون لا يسرى على الأراضي الفضاء وتلحق بالأراضي الفضاء  
الأراضي المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك  
الأراضي إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الإيجار يكون في الواقع وارداً  
بصفة أصلية على تلك المنشآت. وأضاف الحكم المطعون فيه إلى ذلك : « أن إرادة  
المتعاقدين عند تأجير المحلج اتجهت بصفة جوهرية لإلى بناء المحلج ولكن إلى  
ماشتمل عليه البناء من الأدوات والعدد والآلات التي بالمحلج إذ هي في الواقع  
الفرض من عقد الإيجار وما اتجهت إليه نية وإرادة المؤجر والمستأجر». ولما كان يبين  
من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع استخلصت في حدود سلطتها  
التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملاساته أن الفرض الأصلي  
من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته وإنما ما شتمل عليه من الأدوات والآلات  
التي بالمحلج فإنه إذا انتهى إلى أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا ينطبق على

المحلج فإنه لا يكون مخالفاً للقانون ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسي من الإجارة ليس هو المبنى ذاته، وإنما مايشتمل عليه من أدوات وآلات المحلج وأن المبنى يعتبر عنصراً ثانوياً بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لايسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

(طعن رقم ٤١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/٥/١٨)

(ب) استئجار مدبغة :

«.... ولما كان يبين من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع ردت ردأ سائفاً على دفاع الطاعنين المؤسس على أن عقد الإيجار يشتمل على المبنى الذي يخضع لقانون إيجار الأماكن ، وعلى أن الآلات لاتخضع له واستخلصت في حدود سلطاتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته ، وإنما مااشتمل عليه من الأدوات والآلات التي بالمدبغة فإن الحكم إذا انتهى إلى أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لاينطبق على المدبغة فإنه لا يكون مخالفاً للقانون. ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسي من الإجارة ليس هو المبنى ذاته، وإنما مااشتمل عليه من أدوات وآلات المدبغة وأن المبنى يعتبر عنصراً ثانوياً بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لايسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ..... إلخ» .

(طعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٧ ق- جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨) .

(ج) استئجار دار سينما لعرض الأفلام والمسرحيات :

١ - «... أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاء» على أنه قد ثبت من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٣/١٠/٢٣ أن المستأنف "الطاعن" قد استأجر من الحارس دار سينما مصر بالسويس المعروفة بسينما حنفى الشتوى بقصد استعمالها داراً لعرض الأفلام السينمائية والعروض المسرحية ، وليس له

استعمالها لغير ذلك، وإلا انفسخ العقد بدون تنبيه أو إنذار، ولقد كانت مؤجرة من قبل للشركة الشرقية للسينما بالقاهرة وبذات الاسم وبأجرة ماثلة للأجرة المتفق عليها ولمدة خمس سنوات تبدأ من ١٩٥٦/٩/٢٢، ومن ثم فإن حرص الطرفين على النص في العقد على اسم السينما وعلى حرمان المستأجر من استعمال المباني في غير الغرض المتفق عليه مما يقطع بأن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته بل استغلال اسم السينما التجاري الذي حرص الطرفان على إبرازه في العقد، وما يحققه المستأجر من ربح من وراء الاستغلال، وإذا كان ذلك فإن أجرة السينما لا تخضع للتخفيض المنصوص عليه في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين الملحقه. وبين من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع قد استخلصت من خصوص العقد وظروف الدعوى وملاساتها أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته، وإنما المنشأة بما لها من سمعة تجارية، ورتبت على ذلك قضاها برفض طلب تخفيض أجرة المبنى وهو استخلاص موضوعي سائق يكفى لحمل الحكم، ذلك أنه متى كان الغرض الأساسي من الإجارة ليس المبنى ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعي أو التجاري بحيث يعتبر المبنى عنصراً ثانوياً بالنسبة لها فإن هذه الإجارة لا تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين الملحقه له ..... إلخ» .

(طعن رقم ٢٢٦ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٤/٦)

٢ - «المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، والمقومات المعنوية هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها، ويتوقف تحديد

العناصر التي لاغنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل ، والمبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصره المادية، ومن ثم فإن تأجيرها بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية دون أن يكون الغرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين ايجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى ولما كان ما أورده الحكم من أنه استدل من ورود الاجارة على العين المؤجرة باعتبارها داراً للسینما عرفت باسم دار أسبورتنج، ومرخصاً بإدارتها ومن وجود عملاء لها تكوتوا على مدار السنوات السابقة على التأجير، على أن الإجارة تنصب على منشأة تجارية وهو استدلال سائغ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة داراً للسینما وإدراتها طيلة السنوات السابقة على الإيجار وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد المبنى وإنما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى إحداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاء» .

(ظعن رقم ٨٣٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

(د) استتجار ماكينة طحين بها بعض الآلات :

٣ - «لقاضى الموضوع سلطة محصيل فهم الواقع من الدعوى ، وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها وحسبه أن يبين الحقيقة التى اقتنع بها، وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله، وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على «أن عقد الايجار

المؤرخ في ١٠/١٠/١٩٦٨ المبرم بين الطرفين قد انصب على محل «طحن» عبارة عن عنبر طحين وحجرة ماكينة ومخزن والمرافق الصحية، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها ستة قراريط ويشتمل على طاحونة السن أربعة قدم وعلى تروس بفرشها ومنخل بكسوته الخريزة وميزان طيلية بسنجة وسير إدارة الماكينة وفناطيس للغاز وجنيزر بلكنورجيد حمولة ٥ طن»، وانتهى الحكم من ذلك إلى أن المبنى ليس إلا عنصراً ثانوياً بالنسبة لهذه الأدوات والآلات، وكان استخلاصه سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق، فإن العقد لا يهضغ - وعلى ماجرى به قضاء محكمة النقض - لقوانين إيجار الأماكن، ويكون الحكم قد أعمل صحيح القانون، ولا يغير من ذلك، أن يشترى الطاعن ماكينة للطحن من ماله الخاص، أو أن يقوم باستخراج الترخيص وأذن الإدارة من الجهات الإدارية المختصة، إذ نص العقد في بنده الرابع على أن يسترد الطاعن ماكينته وملحقاتها عند نهاية مدة التعاقد، مما يفيد أن المقصود من التعاقد الأدوات والآلات الأخرى المبينة بالعقد، والتي كانت وحدها الأساس في تقويم الأجرة، وليس هناك ما يمنع أن يصرح المؤجر لمستأجر المكان الخاضع لأحكام القانون المدني من استعمال ما يراه لازماً لمستأجر المكان الخاضع لأحكام القانون المدني من استعمال ما يراه لازماً لنشاطه من الآلات. وأن يحصل على التراخيص اللازمة لإدارة المحل».

(طعن رقم ٨٤١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

(هـ) استئجار مقهى بما اشتملت عليه من منقولات :

«..... لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءً على أن عقد الإيجار قد انصب على المقهى المتنازع عليه بما اشتمل عليه من منقولات



مبينه بظهر العقد بأجرة يومية قدرها ثلاثون قرشاً وخلص إلى أن الإيجار قد وقع على المتهى بما يحويه من عناصر مادية ومعنوية، ورتب على ذلك أن هذه الإجارة لاتخضع لقانون إيجار الأماكن ولايسرى عليها بالتالى الامتداد القانونى ، وكان البين من هذا الذى قرره الحكم أن المحكمة استخلصت فى حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين وظروف التعاقد وملاساته أن الفرض الأصلى من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته وإنما المنشأة بما لها من عناصر مادية ومعنوية، وهو استخلاص موضوعى سائغ يكفى لحمل الحكم .

(طعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٢/٧)

٤٣ - حالة الاتفاق على أجرة للمكان على حدة وأجرة للمصنع أو المتجر على حدة :

إذا اتفق على أجرة للمكان على حدة وأجرة للمصنع أو المتجر على حدة ، فإننا لاتكون بصدد عقد إيجار واحد بل بصدد عقدى إيجار: عقد وارد على المكان ويخضع لقانون إيجار الأماكن وعقد محله أشياء لاتدخل ضمن وصف الأماكن ولا يخضع لهذا القانون<sup>(١)</sup> .

---

(١) السنهورى ج٢ مجلد ٢ ص ٨٩٦ الهامش - الاسكندرية المختلطة فى ١٩٤٧/٤/٢٤ - استئناف مختلط فى ١٩٤٤/٥/٢ المشار إليهما فى هامش المرجع السابق - وفى هذا المعنى مرقس ج١ ص ١٥٠ - وهناك رأى يذهب إلى أن المكان فى هذه الحالة يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن الخاصة بالمحلد الأقصى للأجرة ولكنه لا يخضع للأحكام الخاصة بالامتداد ، لأن تسمية هذا العقد لإيجار الأشياء الأخرى تقتضى انتهاء بانتهاء ذلك الإيجار (شنب ص ٢١)، وهناك من يذهب إلى أنه حتى إذا كان ثمة عقد إيجار واحد للمكان والأشياء الأخرى معاً دون تحديد لأجرة كل منهما فإنه يجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة عن المكان وحده بعد تعيين مايقابلها وفرزها عن بقية العناصر الأخرى (عصام الدين حوامس فى شرح قانون إيجارات المساكن ص ١١) .

٤٤ - حالة الأماكن التي يراعى في تقدير أجرتها عوامل

معنوية ومادية أخرى لاتتفوق أهمية المكان المؤجر :

قد يرد الإيجار بصفة أصلية على المكان ولكنه يشمل بعض العناصر المادية والمعنوية الأخرى التي لاتتفوق في أهميتها المكان ذاته، بل يعتبر الإيجار وارداً عليها بصورة ثانوية تبعية، ففي هذه الحالة تغلب أهمية المكان على أهمية هذه العناصر، ويعتبر الإيجار وارداً على مكان يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن .

فإذا كان الاتفاق على الأجرة مبنيًا به قيمة أجرة المكان على حدة وقيمة أجرة الأشياء الأخرى على حدة فإن المكان يأخذ حكم الصورة السالفة ويخضع للحد الأقصى للأجرة . أما إذا لم يتضمن الاتفاق تحديد الأجرة علي هذا النحو فإنه يتعلز تطبيق حكم التحديد القانوني للأجرة لأن مقابل الأشياء الأخرى لا يخضع لحد أقصى وتحديدهما معاً يبلغ واحد يسمح للمؤجر عند محاولة فرز كل من المتقابلين عن الآخر بتحديد مقابل الانتفاع بالأشياء الأخرى بقيمة الفرق بين الأجرة الإجمالية وبين الأجرة القانونية التي تحدد للمكان وحده، فتكون النتيجة عدم المساس بالأجرة الإجمالية<sup>(١)</sup> .

٤٥ - قضاء المحاكم :

قضت محكمة طنطا الابتدائية بتاريخ ١٩٨٠/٢/٢٦ - الدعوى رقم

٥٧٨ لسنة ١٩٧٩ (مدنى مستأنف مستعجل) بأنه :

»..... وحيث أنه لما كان ذلك ، وكان البادى من ظاهر عقد إيجار

الكافتيريا المؤرخ ١٩٧٤/٣/١٥ المبرم بين طرفى الدعاى أنه تضمن تأجير

المستأنف عليه الأول إلى المستأنف عقاراً بشارع الجلاء بقسم ثان طنطا عبارة عن

(١) مرقس ج ١ ص ١٥ وما بعدها .

كافتيريا بثلاثة أبواب كاملة المعدات تحوى المعدات والأدوات الموضحة بالعقد، مشاهرة ابتداء من ١٩٧٤/١/١ نظير إيجار شهرى للعين المؤجرة قدره ١١ جنيها، وإيجار شهرى للمنقولات الموضحة بالعقد قدره ٥ جنيها، ومن ثم فإن الطرفين يكونان قد أبرما إجازة عن المكان على حدة وإجازة أخرى عن المعدات والأدوات الموجودة ، وبالبناء على ذلك فإن المكان يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ولحكم الامتداد القانونى وبالتالى .. إلخ» .

٤٦ - حكم استعمال عقد الإيجار على مقابل عملية مالية أخرى: قد يشتمل عقد الإيجار على إيجار المكان ومقابل عملية مالية أخرى بين المؤجر والمستأجر ، فإذا كان هناك تداخل بين إيجار المكان والعملية المالية بحيث لا يمكن فصل إيجار المكان عن المقابل المالى للعملية الأخرى، فإن أجرة المكان لاتخضع للتحديد القانونى للأجرة .

#### ٤٧ - قضاء النقص :

١ - «حيث أن النعى فى شقة الأول غير شديد، ذلك أن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استند فى ذلك - وعلى ماسلف البيان فى الرد على السبب السابق - إلى أن الاتفاق الذى تضمنه عقد الإيجار فى البند الحادى والعشرين منه يشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما يشمل مقابل عملية مالية أخرى خول المؤجر بمقتضاها المستأجر حق البناء بالأرض الفضاء الملحقة بالمبنى والتغيير فى شكله وإزالة مبان وأشجار وإقامة طابق علوى به إلى غير ذلك مما أثمته الخصير فى تقريره. وإذ يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتبر هذه العناصر متداخلة بحيث يتعذر التفرقة بينها والفصل بين مقابل إيجار المبنى بالمائة التى كان عليها وقت التأجير ومقابل الانتفاع بهذه المزايا لأن أجرة المثل قد اختلطت اختلاطاً لا يمكن فصله عن المقابل المالى للمزايا المشار إليها طالما أن

الطاعن لم يثبت أن تقدير الإيجار على النحو الوارد بالعقد قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

(طعن رقم ٢٩٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/١/٢٩ -

أيضاً طعن رقم ١٤٨ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١/٢٩

٢ - إذا كان البين أن الأجرة المتفق عليها تشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما تشمل مقابل مزايا أخرى خولها المؤجر للمستأجر ولها كيائها المنفصل عن الانتفاع العادي بالمكان المؤجر، وأن أجرة المثل قد اختلطت بالمقابل المالي للمزايا آنفة الذكر اختلاطاً يتعذر معه الفصل بينهما طالما أن المطعون عليه لم يذهب إلى أن تقديم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون، وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المؤجر قد أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فإن مقابل هذه المزايا يبقى غير خاضع لقوانين تحديد الأجرة، فإذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن القصد به هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير، لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الخبير قد حدد أجرة الجراج وفق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بمبلغ ١ جنيه، ٦٥٠ ملليم وأطرح الحكم هذا التقدير لما تبين من وجود خدمات ومزايا تقتضى تحديد الأجرة بمبلغ ثلاثة جنيهات على سند من أن أسعار هذه الخدمات في ارتفاع مستمر، متجافياً عن الاتفاق في هذا الخصوص وهو شريعة المتعاقدين، ودون أن يدل على أن هناك تحايلاً على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه .

(طعن رقم ٦٢٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/١/٧

٣ - «اشتغال الإيجار على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان في حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر . أثره . عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن» .

(طعن رقم ١١٧٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٨)

٤ - خروج العلاقة الإيجارية للأماكن عن نطاق تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي . مناطه اشتغال الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين إيجار المكان في حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر أو أن تغلب مزاياها وتكون محل اعتبار في التعاقد على المكان ذاته» .

(طعن رقم ١١٥٩ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥)

٥ - «إذا كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا بصحيفة الاستئناف وفي مذكرتهم المقدمة بجلسة (.....) بدفاع مؤداه أن جراح النزاع الذي يستأجر كل منهم حيزاً فيه هو جراح خاص لا يقدم أى خدمات ويحكم علاقتهم بالمالك عقد إيجار المكان ولا يعد عقد إيواء سيارة وأنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات القانونية وقدموا تأييداً لدفاعهم بإصالات الأجرة التي تضمنت تخصيص مبلغ ..... لاستعمال الجراح، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءً بالإخلاء على سند من أن عين النزاع جراح عام لا ينتفع الطاعنون بالحيز المكاني فيه فقط بل يشمل الانتفاع بمجموعة من الخدمات هي الحراسة والنظافة وخلافه مقابل ما يدفعونه من أجرة ومن ثم لا تخضع علاقتهم بالمطعون ضده لأحكام قانون إيجار الأماكن وكان الحكم لم يكشف في مدوناته عن المصدر الذي استقى منه وجود الخدمات التي أشار إليها في أسماؤه واعتبرها هي العنصر

الجمهورى فى التعاقد دون الحيز المكاني ذاته واطرح دفاع الطاعنين فى هذا الخصوص دون أن يعنى ببحثه على نحو يدل بأن المحكمة قد فطنت إلى حقيقة هذا الدفاع وأخضعته لتقديرها رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسييب».

(طعن رقم ٨٠٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١١/٥/١٩٨٨)

٤٨ - ثانياً: الأراضى الزراعية الخاضعة للمرسوم بقانون رقم

١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (المعدل) بالإصلاح الزراعى :

نظم المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (المعدل) بالإصلاح الزراعى فى الباب الخامس منه العلاقة بين مستأجرى الأراضى الزراعية ومالكها ، غير أنه لم يعرف المقصود بالأرض الزراعية، إلا أنه يمكن تعريف الأرض الزراعية، بأنها الأرض التى تؤجر بقصد الاستغلال الزراعى. والمقصود بالاستغلال الزراعى، الاستغلال الذى ينطوى على نشاط إيجابى زراعى من جانب المستأجر، يتعلق بأعمال الزراعة أو الصيانة اللازمة للأرض، ويغض النظر عن الغرض الذى يهدف إليه المستأجر من حصوله على الغلة<sup>(١)</sup>.

ولا يهم بعد ذلك أن تكون الأرض زراعية بحسب الأصل أو من الأراضى المستصلحة أو الأراضى البور .

كما لا يهم أن تكون هذه الأراضى بطبيعتها أرض بناء لصندوق مرسوم بتقسيمها طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ أو صدور قرار بتقسيمها

---

(١) الدكتور حسام الدين الأهواى أصول القانون الزراعى سنة ١٩٧٥ ص ٢٥٢- راجع

مؤلفنا أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى طبعة ١٩٩٣ ص ٣١ .

طبقاً للقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني (الذي حل محل القانون السابق) <sup>(١)</sup> .

ولا يعترض على ذلك بأن الأرض قد أصبحت بالتقسيم أرض بناء، وأن تطبيق أحكام إيجار الأراضي الزراعية سوف يقف حائلاً دون بنائها عندما يرغب مالكيها في ذلك لكون عقد الإيجار أصبح ممتداً تلقائياً بقوة القانون ، لأن المادة ٣٥ (مكرراً ب) من قانون الإصلاح الزراعي المضافة بالقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٧٤ والمعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ أجازت للمؤجر إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة في حالة صدور قرار بتقسيم الأرض المؤجرة أو صدور ترخيص بإقامة مبان عليها وذلك من السلطات المختصة <sup>(٢)</sup> .

وإذا كانت الأرض من الأراضي الزراعية بحسب أصلها ولكنه قصد من تأجيرها استعمالها في غير الاستغلال الزراعي، كتأجير قطعة أرض زراعية لاستعمالها لمعلب أو شونة أو لضرب الطوب أو لاستخراج أتربة منها لصنع الطوب «قبل تجريم التبوير والتجريف» أو لإقامة مشروع لتربية الدواجن أو المواشي أو شراء العلف اللازم لها لأنه لا يوجد هنا استغلال زراعي وإنما مجرد استخدام للأرض في إقامة المشروع، فإنها لا تخضع لأحكام الباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعي .

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٨ يناير سنة ١٩٧٦

في الطعن رقم ٥٣٠ لسنة ٤٢ ق بأن :

---

(١) الدكتور أحمد سلامة القانون الزراعي سنة ١٩٧٧ ص ٢٥٩ وما بعدها - الدكتور توفيق فرج دروس في القانون الزراعي ص ١٥٩ - وعكس ذلك حسام الدين الأهواني ص ٢٥٥ .

(٢) توفيق فرج ص ١٦٠ - راجع أيضاً مؤلفنا في أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي ص ٣٢ .

« ..... وإذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعتين استأجرا الأرض موضوع النزاع لاستخراج أترية منها أولصناعة الطوب لقاء أجرة سنوية قدرها مائتان وأربعون جنيهاً للقدان الواحد ، فإن القرض الذى أعدت له العين المؤجرة لا يعد من قبيل الاستغلال الزراعى حتى ولو كانت العين تعد فى الأصل من الأراضى الزراعية ، ويخرج بالتالى عقد التأجير المائل من نطاق قانون الإصلاح الزراعى وأحكامه الخاصة بالامتداد وتكون أحكام القانون المدنى هى الراجعة للتطبيق باعتبارها القواعد العامة » .

وتعتبر الأرض مؤجرة بقصد الاستغلال الزراعى ولو كانت لها ملحقات أخرى غير الانتفاع بالأرض .

#### (أنظر فى الملحقات شرح المادتين ٥٦٤ ، ٥٦٦)

ومن ملحقات الأرض الزراعية المخازن القائمة عليها المعدة لتخزين المحاصيل وزرائب المواشى والمباني الملحقة بالأرض لسكنى الأشخاص الذين يباشرون الزراعة بها أو يتعهدونها كخفير الأرض ، فإذا لم يكن الأمر كذلك وكان من يسكنها لاعلاقة له باستغلال الأرض ، أو لا يستدعى أن يقيم فى السكن ، فإن السكن لا يعتبر من الملحقات . والأصل أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة ، كما يلتزم بتسليم ملحقاتها وهذا ما تقتضى به القواعد العامة (انظر شرح المادة ٥٦٦) .

وبالنسبة للمواشى والأدوات الزراعية فقد نصت المادة ٦١٠ مدنى - الواردة بصدد الإيجار النقدى - على أنه : « إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض ، إلا إذا كان الإيجار يشملها » .

ومن هذا يتضح أن المواشى والأدوات الزراعية كأدوات الحرث والرعى والحصاد لأهميتها لا تعد مجرد ملحقات للأرض ، ومن ثم لا يشملها العقد ، فإذا أريد أن



يشملها وجب أن يذكر ذلك، ويكون الإيجار فى هذه الحالة منصّباً لاعلى الأرض  
فحسب، بل أيضاً على المواشى والأدوات الزراعية، ويترتب على ذلك أن الأجرة  
التي يدفعها المستأجر تكون قسمين، قسماً منها للأرض وقسماً آخر للمواشى  
والأدوات الزراعية، ومن ثم يجوز أن يدفع المستأجر فى إيجار الأرض والمواشى  
والأدوات الزراعية أجرة تزيد على الحد الأقصى المفروض لإيجار الأرض وحدها،  
والزيادة تكون أجرة للمواشى والأدوات الزراعية، ويشترط لجواز ذلك ألا يكون  
هناك تحايل على القانون ، وألا يبالغ فى الأجرة المخصصة للمواشى والأدوات  
الزراعية ليتخذ من ذلك ذريعة لإخفاء زيادة فى أجرة الأرض تجعلها مجاوزة للحد  
الأقصى المسموح به قانوناً .

وقد قضت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمورية «منهور»  
بتاريخ ١٩٩١/٤/٢٤ فى الاستئناف رقم ١٣٢ لسنة ٤١ ق  
مدنى بأن :

«وحيث أنه عن موضوع الاستئناف وكان المقرر أن لمحكمة الموضوع أن  
تتصدى لتفسير العقد محل النزاع لأنه من مسائل الواقع وأنه يدور حول الكشف  
عن قصد الطرفين من العقد والمحكمة فى ذلك غير مقيدة بما يطلقه الخصوم من  
أوصاف أو كيوف للعقد لما كان هذا وكان الثابت من تقرير الحبير المدعى فى  
الدعوى المؤرخ ١٩٨٧/٢/١٨ والذي تظمن إلى المحكمة أن العقد المؤرخ ١٠/١٠/١٩٦٩ الصادر من المستأنف عليها للمستأنف أن المنزل محل النزاع ملحق  
بالأرض الزراعية المؤجرة للمستأنف من المستأنف عليها وأن هذا المنزل لخدمة  
الأرض الزراعية ولم يحرر به عقد مستقل فإن المنزل على هذا التحور لا يعتبر جزءاً  
مستقلاً عن الأرض الزراعية محل العقد المؤرخ ١٠/١٠/١٩٦٩ بل يعتبر جزءاً  
من الأقطان الزراعية ويأخذ حكمها - وإذا كان هذا فإن النزاع يكون بشأن علاقة

إيجار أطيان زراعية وهو ما تنتهى إليه المحكمة - لما كان هذا وكانت المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل قد نصت على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء العقد... إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقتضى به القانون أو العقد - ولما كانت المنازعة المطروحة منازعة إيجار أطيان زراعية - وكانت المادة ٣٩ مكرراً من القانون سالف الذكر قد نصت على أن تختص المحكمة الجزئية - أياً كانت قيمة الدعوى - بنظر المنازعات المتعلقة بالأراضي الزراعية .. إلخ . وخص منها المنازعة الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين مستأجرى الأرض الزراعية ومالكها - ومن ثم فإن النزاع المطروح تختص بنظره محكمة كفر الدوار الجزئية الذى تقع فى دائرتها الأطيان والمنزل محل النزاع وإذا خالف الحكم المطعون هذا النظر فإن يتعين الغاؤه والحكم بعدم اختصاص محكمة دمنهور الابتدائية توعياً بنظر الدعوى واحالتها بحالتها إلى محكمة كفر الدوار الجزئية عملاً بالمادتين ١١٠ ، ١١٣ من المرافعات .

وإذا كان مناط اعتبار أرض زراعية هو أن يكون الغرض الرئيسى من تأجيرها ، هو الاستغلال الزراعى ، فإنه يعتبر من قبيل إيجار الأرض الزراعية استئجار حديقة يوجد بها منزل ، إذا كان القصد من الإيجار أساساً هو استغلال الحديقة ، أما إذا كان القصد من الإيجار هو سكنتى المنزل والحديقة ملحقة بالمنزل ولا يستهدف العقد استغلالها فالإيجار يعتبر للسكنى .

ويستعين القاضي بعدة قرائن للتفرقة بين الإيجار الزراعى وإيجار الأماكن ، ومثل ذلك ازدياد مساحة المبانى وأهميتها بالنسبة للأرض ومدى الأهمية التى يعلقها الأطراف على كل من الأرض والمنشآت . والعبرة بحالة الأرض عند التعاقد ، وبوصفها المنظور إليه فى عقد الإيجار<sup>(١)</sup> .

(١) راجع (بنلى ٣٩ ، ٣٧) .

وإذا ثار خلاف أو شك فى تكييف العقد، فالعبرة بالنية المشتركة لطرفيه وقت إبرامه ومسلك طرفيه أثناء قيامه .

وقد قضت محكمة النقض فى حكم حديث لها صادر بتاريخ ١٩٨٩/٥/٢١ فى الطعن رقم ١١٠٩ لسنة ٥٤ ق بأن :

«وحيث أن هذا النعمي مردود، ذلك أنه لما كانت العبرة فى التعرف على طبيعة العين المؤجرة لتعيين القانون الواجب التطبيق عليها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها - متى جاء مطابقاً لحقيقة الواقع - باعتبار أن المناط فى تكييف العقد إنما هو بوضوح الإرادة وما اتجهت إليه ، وليس بما أطلقه العاقدون على تعاقدهم من أوصاف أو ضمنوه من عبارات متى تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة مرمام. وكان لمحكمة الموضوع التعرف على ماعناه المتعاقدون وذلك بما لها من سلطة تفسير الإقرارات والاتفاقات والمستندات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى نية عاقدىها وأوفى بمقصودهم، وفى استخلاص ما يمكن استخلاصه منها، مستهدية بواقع الدعوى وظروفها، دون رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك مادامت لم تخرج فى تفسيرها عن المعنى الظاهر الذى تحتمله عباراتها ومادام أن ما انتهت إليه سائفاً ومقبولاً بمقتضى الأسباب التى بنته عليها. ومتى استخلصت المحكمة هذا القصد فإن التكييف القانونى الصحيح له وتطبيق نصوص القانون عليه يعتبر من المسائل القانونية التى تخضع لرقابة محكمة النقض. وكان من المقرر أيضاً فى قضاء هذه المحكمة أن لقاضى الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها، وبحسب مستندات الخصوم وموازنة بعضها ببعض الآخر، وترجيح ما تنظمّن نفسه إلى ترجيحه منها، وهو غير ملزم بالرد على كل ما يقدمه له الخصوم من مستندات، أو تتبعهم فى مختلف أقوالهم وحججهم والرد استقلالاً على كل منها متى أقام قضاءه على أسباب سائفة تكفى لحظه. لما كان

ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه باعتبار العين محل النزاع أرضاً زراعية على ماقرره من « أن الثابت من الاطلاع على عقد الإيجار المحرر بين الشركة المدعية "الطاعنة" التي حلت محل شركة شل وبين والد المدعي عليه المطعون ضده والمؤرخ ١٩٨٨/٧/١ والمقدم ضمن حافظة مستندات الشركة المدعية أن المدعى بصفته قد أجر قطعة أرض مساحتها ٩٨٨٢ر٤٢ متراً مربعاً بفرض استيعابها للزراعة، وأن القيمة الإيجارية السنوية قدرها ٤٥ جنيهاً، كما نص في البند الثاني من العقد على تمهد المستأجر بأن يدفع كافة العوائد الزراعية والعوائد الأخرى التي تفرض على الأرض المذكورة بسبب إشغالها لها لأغراض زراعية، كذلك جاء بالبند الرابع من هذا العقد على قيام المستأجر بإقامة كافة الآلات الخاصة بالري على نفقته ومن ثم فقد انبسط هذا العقد على أرض زراعية طبقاً لما هو ثابت من النصوص السابقة ولايغير من طبيعة الأرض وكونها جاءت على مساحة ٩٨٨٢ر٤٢ متراً مربعاً وليست بالفدان كما تدعى الشركة المدعية ..... ولو أن هذا النظر ماجاء بحافظة مستندات المدعى عليه من أن لهذه الأرض بطاقة حياة زراعية صادرة من الجمعية الزراعية بتاحية السيوف وأنه يقوم بتوريد المحاصيل بها وأيضاً من خطابات الشركة المدعية إليه بضرورة سداد القيمة الإيجارية لها عن قطعة الأرض الزراعية المؤجرة له «.....»، وكان هذا الذي أورده الحكم سائغاً ومقبولاً وله أصله الثابت بالأوراق وفي حدود ماالقاضى الموضوع من سلطة تقرير الدليل وفهم الواقع في الدعوى ومؤيداً إلى ماانتهى إليه .. إلخ » .

٤٩ - استبعاد الأراضي التي تؤجر لزراعتها حدائق أو موزا أو نباتات مستديمة أو بالنباتات التي تبقى مزروعة في الأرض لأكثر من سنة عدا القصب من الخضوع لأحكام الإيجار الواردة في المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (المعدل):

لاتخضع لأحكام الإيجار الواردة فى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢  
(المعدل) الأراضى الزراعية الآتية :

- ١ - أراضى الحدائق .
  - ٢ - الأراضى التى تؤجر لزراعتها موزاً أو شليك .
  - ٣ - الأراضى التى تؤجر لزراعتها نباتات مستديفة .
  - ٤ - الأراضى التى تؤجر لزراعتها نباتات تبقى فى الأرض أكثر من سنة عدا القصب .
  - ٥ - الأراضى التى تؤجر لزراعتها زهوراً ومشاتل للحدائق والزهور والأشجار الخشبية أو لزراعتها بالنباتات الطبية والعطرية، ويسائر النباتات المستديفة .
- وهذه الأراضى استثنيت من الخاضوع لأحكام التحديد القانونى للأجرة الواردة بالمرسوم بقانون المذكور بنص صريح (م ٣٣ مكرراً) . كما أنها تستثنى من باقى أحكام المرسوم بقانون، كالامتداد القانونى للإيجار، لأن المقصود بالأراضى الزراعية التى تخضع للمرسوم بقانون المذكور، تلك التى تزرع بالحاصلات الحقلية التى تستغل الاستغلال الزراعى العادى، وليس ضروب الاستغلال الخاصة والمشار إليها فيما تقدم (١١) .

وعلى ذلك تخضع هذه الأراضى لأحكام الإيجار الواردة بالتقنين المدنى .  
غير أن المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ تضمن استثناءات على بعض أحكامه .

فهناك أراض مستثناة من الامتداد القانونى للإيجار، وأراض مستثناة من حظر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار والمشاركة فيه كما تضمن القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٥ بتعديل قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ استثناء من أحكام الامتداد القانونى للإيجار. وليس هنا مجال دراستها ونحيل فى ذلك إلى مؤلفنا أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى .

---

(١١) راجع فى تفصيل ذلك مؤلفنا أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى الطبعة السابعة

٥. - النطاق الزمني لتطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على إيجار الأراضي الزراعية :

وردت المادة (٣٣) من المرسوم بقانون التي نصت على التحديد القانوني لأجرة الأراضي الزراعية ، منذ صدور المرسوم بقانون المذكور والذي عمل به من تاريخ نشره في ١٩٥٢/٩/٩<sup>(١)</sup> .

كما أن المادة ٣٥ من المرسوم بقانون بعد تعديلها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ نصت على مبدأ الامتداد القانوني للإيجار في فقرتها الأولى بقولها : «لايجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأطنان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد .. إلخ»<sup>(٢)</sup> .

وكانت المادة ٣٢ التي حظرت التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار والمشاركة فيه كما وردت بالمرسوم بقانون تنص في فقرتها الأولى على أنه : «لايجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه، ثم عدلت بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ فأصبح نصها : «يكون تأجير الأراضي الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه» ولايجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الإيجار للغير» غير أن الفقرة الأولى من المادة ٣٥ سالفة الذكر عدلت بالمادة ٣٣ مكرراً (ز) المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢<sup>(٣)</sup> والتي جرت على أن : «تنتهى

---

(١) وقد عدلت بالقوانين ١٧ لسنة ١٩٦٣ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .

(٢) وكان العمل قد جرى منذ سريان قانون الإصلاح الزراعى على صدور قوانين متتالية بامتداد عقده إيجار الأراضي الزراعية حتى نص الشارع على الامتداد القانوني فى هذه المادة بعد تعديلها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

(٣) الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرراً (أ) فى ٢٨ يونية سنة ١٩٩٢ .

عقود إيجار الأراضى الزراعية نقداً أو مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، مالم يتفق الطرفان على غير ذلك .  
ولا ينتهى عقد الإيجار بموت المجرر أو المستأجر وإذا توفى المستأجر خلال المدة المبينة بالفقرة السابقة ينتقل حق الإيجار إلى ورثة المستأجر حتى انتهاء المدة السابقة .

وتسرى أحكام القانون المدنى، بما فيها مايتعلق بتحديد القيمة الاجارية على عقود الإيجار المذكورة فى الفقرتين السابقتين عند انقضاء مدة السنوات الخمس المشار إليها .

وإذا رغب ..... إلخ - وكذلك بالمادة الثالثة من القانون سالف الذكر التى تنص على أن : «لا تسرى على عقود إيجار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى» .

ذلك أنه يبين مما سلف، أن أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ تسرى على عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتاريخ ١٩٩٢/٦/٢٩ وذلك حتى انتهاء هذه العقود بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ . بينما تسرى أحكام الإيجار الواردة بالتقنين المدنى ، على كافة عقود الإيجار التى تبرم منذ العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، وكذلك على عقود الإيجار الجديدة التى تبرم عن الأراضى التى تنتهى عقود إيجارها بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، ولو انتهت هذه العقود قبل السنة المذكورة اتفاقاً أو قضاء .

غير أنه يراعى أن هذه العقود تخضع فى إثباتها لحكم الفقرة الأولى من المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ - التى أبقى عليها القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ . وهى تقضى بأن : «يجب أن يكون عقد الإيجار مزارعة

أو نقدا ثابتاً بالكتابة أياً كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضي زراعية ولو كان لزراعة واحدة ، فقد استلزم المشرع الكتابة فى إثبات عقد الإيجار أياً كانت قيمته ، وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضي زراعية ولو كان لزراعة واحدة ، وذلك استثناء من القواعد العامة فى الإثبات المنصوص عليها فى المادة ٦٠ من قانون الإثبات (معدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢) والكتابة شرط للإثبات ، وليست شرطاً شكلياً للاعتماد . ومعنى ذلك أنه يجوز اثبات عقد الإيجار بما يعتبره المشرع قائماً مقام الكتابة من إقرار ومبين .

كما يجوز إثباته بشهادة الشهود إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة (م ١/٦٢ من قانون الإثبات) ، ويسرى ذلك بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء <sup>(١)</sup> .

#### ٥١ - شروط صحة عقد الإيجار :

المقصود بشروط صحة عقد الإيجار ، شروط صحة إرادة الطرفين فى عقد الإيجار ، وهى الشروط التى يلزم توافرها فى الرضاء . هي يكون الإيجار خالياً بما يعيبه ، والتى يترتب على تخلف أحدها أن يكون العقد قابلاً للإبطال .

وطبقاً للقواعد العامة يشترط فى الرضاء أن يكون صادراً عن شخص ذى أهلية لإصداره ، وأن يكون رضاء كل من الطرفين خالياً من عيوب الإرادة « عيوب الرضاء » ، وهى الغلط (م ١٢٠ مدنى وما بعدها) والتدليس (مادتان ١٢٥ ، ١٢٦ مدنى) ، والإكراه (مادتان ١٢٧ ، ١٢٨ مدنى) ، والاستغلال (م ١٢٩ مدنى) .

وتحيل فى دراسة هذه المسائل إلى القواعد العامة ، عدا الأهلية فسنتناولها فى موضعها من الكتاب لأهميتها ، كما رأينا أن نورد بعض التطبيقات العملية

---

(١) راجع فى التفصيلات مؤلفنا شرح التعديلات الجديدة لقانون الإصلاح الزراعى الصادرة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ طبعة ١٩٩٣ ص ٤٢ .



الهامة للغلط في شخص المستأجر، والغلط في العين المؤجرة ، والغبن والاستغلال وذلك فيما يلي :

#### ٥٢ - الغلط في شخص المستأجر<sup>(١)</sup> :

القاعدة العامة أن شخصية المؤجر وشخصية المستأجر ليس لهما اعتبار في العقد، وبالتالي لاتأثير للغلط الواقع فيهما، شأن الإيجار في هذا شأن أى عقد من عقود المعاوضات .

---

(١) تنص المادة ١٢٠ منى على أن : «إذا وقع المتعاقد فى غلط جوهرى جاز له أن يطلب إبطال العقد، إن كان المتعاقد الآخر قد وقع مثله فى هذا الغلط، أو كان على علم به، أو كان من السهل عليه أن يتبينه» .

وتنص المادة ١٢١ على أن : «١ - يكون الغلط جوهرياً إذا بلغ حداً من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع فى هذا الغلط .

٢ - ويعتبر الغلط جوهرياً على الأخص :

(أ) إذا وقع فى صفة للشئ تكون جوهرية فى اعتبار المتعاقدين . أو يجب اعتبارها كذلك لما يلاص العقد من ظروف ولما ينبغى فى التعامل من حسن النية .

(ب) إذا وقع فى ذات التعاقد أو صفة من صفاته ، وكانت تلك الذات أو هذه الصفة السبب الرئيسى فى التعاقد» .

ونصت المادة ١٢٢ على أن : «يكون العقد قابلاً للإبطال لغلط فى القانون، إذا توافرت فيه شروط الغلط فى الواقع طبقاً للمادتين السابقتين، هذا ما لم يقض القانون بغيره» .

وتنص المادة ١٢٣ على أن : «لايؤثر فى صحة العقد مجرد الغلط فى الحساب ولاغلطات القلم . ولكن يجب تصحيح الغلط» .

وتنص المادة ١٢٤ على أن : «ليس لمن وقع فى غلط أن يتمسك به على وجه يتعارض مع مايقضى به حسن النية .

ويبقى بالأخص ملزوماً بالعقد الذى قصد إبرامه، إذا أظهر الطرف الآخر استعملاده لتنفيذ هذا العقد» .

غير أنه يستثنى من هذه القاعدة، الغلط فى شخصية المستأجر، إذا كان لشخصية المستأجر اعتبار خاص فى العقد، كالمزارة لأنها تقوم على فكرة المشاركة فى المحصول .

وكذلك القاعدة أن صفة المستأجر ومهنته ليس لهما اعتبار فى العقد، ولا يفسدان الرضا، كما لو أجرة شخص وحدة من عمارته إلى آخر يعتقد أنه موظف وتبين أنه يمارس مهنة حرة أو العكس .

إلا أنه يستثنى من هذه القاعدة أن تكون صفة المستأجر التى وقع فيها الغلط صفة جوهرية كانت ملحوظة فيه عند التعاقد بحيث ما كان المؤجر يقبل التأجير إلى هذا المستأجر لو علم الحقيقة وكان المستأجر يعلم ذلك أو ينبغي أن يعلمه، فإن هذا الغلط يفسد الرضا ويحول المؤجر إبطال العقد، كما لو أجرة شخص شقة بعمارتها التى تسكنها عائلات من ذوى السمعة الطيبة لامرأة وهو يعتقد أنها من ذوى الأخلاق الفاضلة ثم ظهر أنها عاهر ولو لم تمارس رذيلتها بالمسكن .

وإذا مارست رذيلتها بالمسكن كان للمؤجر أيضاً طلب فسخ العقد لاستعمال العين فى غير ما أعدت له .

ومن الغلط فى الصفات الجوهرية للمستأجر، أن يؤجر شخص شقة فى منزل معد لسكنى الطبقة المحافظة لآخر وهو يعتقد أنه متزوج ثم يظهر أنه أعزب، طالما يظهر من الظروف أن المؤجر ما كان يؤجر لو علم أن المستأجر أعزب وكان المستأجر عالماً بوقوعه فى هذا الغلط أو كان من السهل أن يتبينه (١) .

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٤١ هامش (١) - السنهورى فى عقد الإيجار ج ١ مجلد ١  
طبعة ١٩٨٨ ص ١٦٠ - وقارن مرقس فى عقد الإيجار ص ١٨٣ هامش (٤) إذ يذهب  
إلى أن تظاهر الأعزب بأنه متزوج يعد تدليساً يعيب رضا المؤجر متى ثبت أنه لولا  
تظاهر المستأجر بذلك لما قبل المؤجر التأجير إليه .

### وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «الغلط الذى تدعى الشركة الوقوع فيه بشأن شخص المتعاقد لاعتقادها أن المؤجرين يمتلكون العين المؤجرة هو ادعاء لا يؤثر فى صحة عقدى الإيجار إذ خلت الأوراق مما يفيد أن شخصية المتعاقد وكونه مالكا للعين المؤجرة كانت محل اعتبار وأنها هى السبب الرئيسى الدافع للتعاقد على استئجارها أو أن المؤجرين كانوا على بينة من أن هذا الغلط المدعى به هو الدافع لإبرام العقد ولما كان عبء إثبات الوقوع فى غلط جوهرى واتصال المتعاقد الآخر به إنما يقع على عاتق من يدعيه ومن ثم فإنه لاعلى الحكم المطعون فيه إن هو أغفل الرد على دفاع لم يقدم الخصم دليله ويكون النعى عليه بالقصور فى التسبب على غير أساس» .

(طعن رقم ١٠١٨ لسنة ٥٣ جلسة ١٩٨٩/٤/١٩ - ذات المبدأ طعن ١٥٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٥) .

٢ - «الغلط المبطل للتعاقد . جواز إثباته بكافة الطرق باعتباره واقعة مادية . استقلال قاضى الموضوع بتقدير أدلته متى أقام قضاة على أسباب سائفة» .

(طعن رقم ٦٧١ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/٢٥)

### ٥٣ - الغلط فى العين المؤجرة :

إذا وقع الغلط فى ذاتية العين المؤجرة فإن الإيجار يكون باطلاً طبقاً للقواعد العامة .

أما إذا كان الغلط واقعاً فى صفة جوهرية فى العين المؤجرة كانت محل اعتبار عند التعاقد، فإن الغلط يفسد الرضا ويكون العقد قابلاً للإبطال ، ومثال ذلك أن يستأجر شخص أرضاً لزراعة الأشجار والفاكهة فيعتين أنها خاصة بزراعة المحاصيل الحقلية أو يستأجر أرضاً زراعية فيعتين أنها أرض صحراوية .

أما إذا كان الغلط فى صفة غير جوهرية فى العين المؤجرة ، فإن الغلط لا يفسد الرضا كأن يستأجر شخص سيارة لونها أسود فيتبين أنها ذات لون آخر . ولا يعتبر غلطاً أن تكون العين مهيأة للاستعمال المقصود منها ولكن يرى المستأجر أن صلاحيتها لهذا الغرض غير كافية ، كأن يستأجر شخص فندقاً فيجده غير صالح وإن كان المكان المؤجر هيئاً ليكون فندقاً ، وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان العيب <sup>(١)</sup> .

#### ٥٤ - الغبن والاستغلال :

لم يرد فى التقنين المدنى نص خاص بالغبن فى الإيجار كما ورد فى شأن الغبن فى البيع والقسمة ، ولذلك لاثاثير للغبن فى الإيجار على سلامة الرضاء . فإذا كانت الأجرة مغالى فيها بحيث يلحق بالمستأجر غبن فاحش أو كانت منخفضة بحيث يلحق بالمؤجر غبن فاحش ، فإن الإيجار يكون صحيحاً ، طالما أن الأجرة ليست صورية أو تافهة ، إذ يقع الإيجار حينئذ باطلاً . أما الاستغلال فيؤثر فى سلامة الرضا وبالتالي فى صحة العقد كالأشأن فى أى عقد آخر .

وقد ورد حكم الاستغلال بالمادة ١٢٩ مدنى التى تنص على أن : «إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لامتتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقدين الآخرين ، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيناً أو هوى جامحاً ، جاز للقاضى بناء على طلب المتعاقدين المغبون أن ينقص التزامات هذا المتعاقد .

ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد ، وإلا كانت غير مقبولة .

ويجوز فى عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال ، إذا عرض ما يراه القاضى كافياً لرفع الغبن .

#### ٥٥ - الوعد بالإيجار :

تنص المادة ١٠١ مدني على أن : «الاتفاق الذى يعد بموجبه كل من المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين فى المستقبل لا ينعقد ، إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التى يجب إبرامه فيها . وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل يجب مراعاته فى الاتفاق الذى يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد » . ولما كان الإيجار عقدا كسائر العقود ، فإن المادة المذكورة تسرى على الوعد بالإيجار .

والوعد بالإيجار قد يكون وعداً ملزماً جانباً واحداً ، وهو له صورتان :

- ١ - الوعد بالتأجير ويلحق به الوعد بالتفضيل فى الإيجار .
- ٢ - الوعد بالاستئجار .

وقد يكون الوعد بالإيجار ملزماً للجانبين ، وهو الوعد المتبادل بالتأجير والاستئجار .

#### ٥٦ - شروط الوعد بالإيجار :

يجب لتوافر الوعد بالإيجار توافر الشروط الآتية :

#### ٥٧ - أولاً: حصول الاتفاق على الوعد وطبيعته :

يجب أن يتفق الطرفان على الوعد بالإيجار ، كما يجب الاتفاق على طبيعته أي ما إذا كان وعداً بالإيجار ملزماً لجانب واحد أو وعداً بالاستئجار ملزماً لجانب واحد ، أو وعداً بالإيجار والاستئجار ملزماً للجانبين .

ويجب أن تكون إرادة الواعد صريحة في الوعد بالإيجار، أى يجب أن يقصد الواعد التأجير إذا قيل الطرف الآخر الاستئجار، فإذا لم يكن من شأن ما يقوله أو يكتبه شخص معين إلا أن يعلن الشروط التى يستلزم أن تكون أساساً للمناقشة فى الإيجار، فإن ذلك لا يعتبر وعداً بالإيجار أو حتى إيجاباً منه، فإذا نشر فى الصحف إعلان يطلب فيه صاحبه استئجار شقة لسكناء، فرد على ذلك أحد الأشخاص بكتاب يبين فيه عدد الغرف التى يشغلها منزل له والأجرة التى يطلبها، فإن ذلك لا يعتبر وعداً بالإيجار ولا حتى إيجاباً به، بل مجرد إعلان للأسس التى يعرضها للمناقشة فى الإيجار، تلك المناقشة التى يجب أن تسبق إبرام العقد<sup>(١)</sup>..

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٢/١/٢ فى الطعن رقم ٧٤٩ لسنة ٤٦ ق بأن :

«وكان ماذهب إليه الحكم المطعون فيه من أن النشرة الداخلية بالإعلان عن مسابقة للتعيين فى وظيفة بالفتة السابعة لاتعتبر إيجاباً باتاً وإنما مجرددعوة إلى التعاقد ويجوز العدول عنها ، وماخلص إليه من أن تعيين الطاعنين فى وظيفة بالفتة التاسعة كان منتهى الصلة بالاجراءات التى تمت بناء على النشرة المشار إليها نظرا لقيام البنك بإجراء نشرة جديدة فى الصحف لوظيفة أخرى بشروط مغايرة، هو فى حقيقته فهم سائق لواقع الدعوى لم تخرج فيه محكمة الموضوع عن المعنى الذى تحتله عبارات النشرة ومااستظهرته من واقع الدعوى طبقاً للأسباب التى ينته عليها » .

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص٥٣ هامش (٢) وحكم محكمة ليون فى ١٩٢٨/٥/١٦

اللى أشار إليه .

وإن كان هذا لا يمنع من أن يكون التعبير عن إرادة الواعد ضمنياً يكشف عن إرادته في الوعد بطريق الدلالة أو الطريق غير المباشر ، بأن يستنبط من التعبير ما يكشف عن مضمون هذه الإرادة .

وإذا كان الوعد ملزماً لجانب واحد سواء كان وعداً بالإيجار أو وعداً بالاستئجار ، وجب أن تتوافر في الواعد أهلية الإيجار أو أهلية الاستئجار حسب الأحوال - وقت الوعد ووقت ظهور رغبة الموعود له .

أما الموعود له ، فيكفى أن يتوافر فيه عند الوعد أهلية الاغتناء لأنه لا يلتزم بشئ ، ولكن يشترط أن تتوافر فيه عند قبوله التأجير أو الاستئجار الأهلية اللازمة لذلك ، لأن هذا القبول تترتب عليه جميع آثار الإيجار ويجب أن تخلو إرادة كل من الطرفين من عيوب الإرادة وقت إبرام الوعد ، وأن تخلو إرادة الموعود له من العيوب وقت ظهور الرغبة .

أما إذا كان الوعد ملزماً للجانبين ، أى وعداً بالإيجار والاستئجار ، فإنه يعدل الإيجار التام ، ويجب أن يتوافر في كلا الطرفين الأهلية الواجبة وقت العقد ، وأن تتوافر فيه أيضاً وقت قبول التأجير أو الاستئجار في الطرف الذي يستعمل حقه في القبول ، ولا يلزم توافرها في الطرف الآخر وقت القبول لأن عقد الإيجار إنما يتم بموجب إرادته الأولى المكونة للعقد .

ويجب أن تخلو إرادة كل من الجانبين من عيوب الرضا وقت انعقاد الوعد ، وكذا إرادة من يقبل منهما التأجير أو الاستئجار<sup>(١)</sup> .

٥٨ - ثانياً: تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه : يشترط لاتعقاد الوعد بالإيجار اتفاق الطرفين على جميع المسائل الجوهرية

للعقد المراد إبرامه وذلك حتى يكون السبيل مهيئاً لإبرام العقد النهائي بمجرد ظهور  
رغبة الموعود له دون حاجة إلى اتفاق على شئ آخر (١).

(١) وقد قضت محكمة النقض بصدد الوعد بالبيع والعمل بأن :

١ - « يشترط لاتخاذ الوعد بالبيع سواء في القانون المدني القديم أو القانون القائم  
اتفاق الواعد والموعود له على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به فضلاً عن المدة  
التي يجب فيها على الموعود إظهار رغبته في الشراء وذلك حتى يكون السبيل مهيئاً  
لإبرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود دون حاجة إلى اتفاق على شئ آخر  
والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان البيع وشروطه الأساسية التي يرى العاقدان الاتفاق  
عليها والتي ماكان يتم البيع بدونها » .

(طعن رقم ٥٣ لسنة ٢٩ ق - جلسة ٢٣ يناير سنة ١٩٩٤)

٢ - « يشترط لاتخاذ الوعد بالتعاقد طبقاً للمادة ١٠١ من القانون المدني أن يتفق  
الطرفان على جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه فضلاً عن المدة التي يجب إبرامه  
فيها، وذلك حتى يكون السبيل مهيئاً لإبرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود له  
دون حاجة إلى اتفاق على شئ آخر، والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان هذا العقد  
وشروطه الأساسية التي يرى العاقدان الاتفاق عليها، والتي ماكان يتم العقد بدونها. وإذا  
كان يبين من مطالعة الاتفاق المبرم بين الطرفين أنه لم يفسح أصلاً عن ماهية العقد المراد  
إبرامه، ولم يكشف عن حقيقة العلاقة القانونية بين الطرفين أو الأركان المميزة لها، ولم  
يعين صراحة أو دلالة المدة التي يجب فيها إبرام العقد النهائي .. إلخ » .

(طعن رقم ١١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/٤/٢١)

٣ - « مژدى نص المادتين ٩٥، ١/١٠١ من القانون المدني أنه متى اتفق الواعد  
والموعود له على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به وعلى المدة التي يجب فيها  
على الموعود إظهار رغبة في الشراء، يتعقد العقد بمجرد إعلان هذه الرغبة خلال مدة  
الوعد .. إلخ » .

(طعن رقم ٩٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)



فيجب أن يعين في الوعد بالإيجار الشئ المؤجر ومدة الإيجار ومقدار الأجرة ، لأن كل هذه المسائل تعتبر مسائل جوهرية في عقد الإيجار ، لأن المسائل الجوهرية هي أركان العقد المراد إبرامه بصفة نهائية .

غير أنه لا يعيب الوعد بالإيجار إغفال الطرفين تحديد الأجرة أو مدة الإيجار ، فإذا أغفلا تحديد الأجرة فإنهم يكونان قد قصدا أجرة المثل (م ٥٦٢) ، وتكون الأجرة معينة في عقد الوعد ، لإبرادتها الصريحة ولكن بإرادتهما الضمنية (١) .

وإذا أغفلا تحديد مدة الإيجار ، كانت المدة هي الفترة المعينة لدفع الأجرة (م ٥٦٣ مدنى) .

٥٩ - ثالثاً : تحديد المدة التى يجوز فيها إلزام الواعد بإبرام الإيجار :

يجب أن يحدد الطرفان المدة التى يجوز فيها إلزام الواعد بإبرام العقد . وتحديد المدة ضرورى حتى لا يستمر الواعد ملزماً أبداً بوعده بل يكون له ميعاد يتحلل فيه من هذا الوعد .

ولا يشترط أن يكون الاتفاق على المدة صريحاً ، بل يجوز أن يكون ضمناً ، فيجوز للقاضى أن يستخلص من ظروف الاتفاق على الوعد بالإيجار أن الطرفين قصدا تحديده مدة معينة . وإذا ثبت للقاضى أن الطرفين قصدا تحديد الوعد بمدة ولم تبين له حقيقة هذه المدة ، جاز له أن يعتبرهما قد اتفقا على المدة المعقولة ويثبت له بذلك حق تحديد هذه المدة (٢) .

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقى ص ٥٤ هامش (١) - مرقس ص ١١٦ .

(٢) السنهورى ص ١١٦ .

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٧/٣/٣٠ فى  
الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٤٣ ق بأن :

«إذا كان الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب  
العين بأن يزوجها لآخر إذا رغب فى استئجارها، وكان هذا العقد وفقاً للمادة ١٠١  
من القانون المدنى لكى يعتبر ملزماً لمن صدر منه الشرط أن تبين فيه العناصر  
الاجهرية لعقد الإيجار وأن تحدد فيه المدة التى يجوز فيها إلزام الوعد بإتمام  
الإيجار خلالها، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة لا يشترط أن يكون صريحاً بل  
يجوز أن يكون ضمناً فيحق أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة المعقولة التى  
يقدرها لنفاذ الوعد بالإيجار، لما كان ذلك، وكان الوعد بالإيجار مثار النزاع قد  
خلا من تقرير المدة التى يجوز فيها إلزام الطاعن الأول بإبرام عقد الإيجار الموعود  
به للمطعون عليه الأول فإنه لا تثريب على محكمة الموضوع إن هى قدرت المدة  
التي اعتبرتها معقولة - تسع سنوات - فى نطاق ماتستقل به من سلطة تقديرية  
وفق مقصود العاقدين، وكان هذا التقدير لا ينطوى على مخالفة لأى قاعدة أمرة  
نصت عليها القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن، فإن النعى - على تحديد هذه  
المدة - يكون على غير أساس» .

والوعد بالإيجار ليس بإيجار بل يدخل فى طائفة العقود غير المسماة،  
ويتربط على ذلك أنه إذا كانت مدة الوعد تزيد على تسع سنوات لم يكن تسجيل  
الوعد واجباً، فإذا انقلب الوعد إيجاراً تاماً، وكانت مدة الإيجار تزيد على تسع  
سنوات وجب التسجيل (١) .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «الوعد بالإيجار ليس بإيجار بل يدخل فى طائفة العقود غير المسماة باعتباره يقتصر على إلزام الواعد بأن يبرم عقد إيجار إذا طلب الطرف الآخر منه ذلك خلال مدة معينة ولا ينشئ فى ذمة الواعد أو الموعود له أباً من الالتزامات التبادلية بين المؤجر والمستأجر المترتبة على عقد الإيجار وبالتالى - فإنه لا مساسغ للتعى على المدة التى قدرتها المحكمة لتنفاذ الوعد - تسع سنوات - بمجاوزتها مدة السنوات الخمس المحددة لسقوط الأجرة بالتقادم فى عقد الإيجار لاختلاف مجال كل من العقدين» .

(طعن رقم ٥٦٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠)

٢ - «الوعد بالإيجار . ماهيته . عدم اعتباره إيجاراً . اقتصراره على إلزام الواعد بإبرام عقد إيجار متى طلب الطرف الآخر ذلك خلال مدة معينة» .

(طعن رقم ١٥١٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/١٥)

آثار الوعد بالإيجار:

٦. - أولاً: آثار الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد :

يرتب الوعد بالتأجير فى ذمة الواعد التزاماً نحو الموعود له بأن يؤجر له الشئ إذا ظهر رغبته فى الاستئجار خلال المدة المعينة ، فإذا أخل الواعد بالتزامه بأن امتنع عن التأجير أو أجر العين إلى آخر أو باعها ، جاز للموعود له مطالبته بالتعويض عما أصابه من ضرر على أساس المسؤولية العقدية . كما يجوز له فى حالة تأجير العين إلى آخر ، أن يقبل الاستئجار ويناقض المستأجر الآخر وتطبق عليهما أحكام المادة ٥٧٣ مدنى الخاصة بالتزام بين المستأجرين<sup>(١)</sup> .

وإذا باع الواعد العين ، فإن البيع لا يؤثر فى التزاماته ، ويبقى ملتزماً بالتأجير وتمكين الموعود له من الانتفاع بالعين ، فإذا استحاله عليه ذلك ألزم بتعويض الموعود له لأن الاستحالة راجعة إلى فعله لا إلى سبب أجنبى .

(١) السهنورى ص ٨٥ هامش (٢) - مرقس ص ٥٧ هامش ٢٣ .

ويجوز للموعد له الاحتياط للإخلال من جانب الواعد، فيتشرط عليه في عقد الوعد بالإيجار أن يعطيه تأميناً يضمن تنفيذ الوعد وتعويض ما ينشأ عن الإخلال به من أضرار، وقد يكون هذا التأمين رهن العين الموعد بتأجيرها رهنًا رسميًا أو رهنًا حيازياً<sup>(١)</sup>.

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٧/٣/٣٠ في الطعن رقم ٦٦٥ لسنة ٤٣ ق بأن :

«إنه وإن كان الأصل أن للدائن طلب تنفيذ التزام مدينه عيناً، وكان يرد على هذا الأصل استثناء من حق التنازل إعماله تقضى به الفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ من القانون المدني أساسه أن يكون هذا التنفيذ مرهقاً للمدين فيجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض تقضى متى كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً، إلا أنه لما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه لم يتضمن ما يفيد أن الطاعن الأول دفع الدعوى بأن تنفيذ الوعد بالإيجار ينطوي على رهن له وأبدى استعداداً للتنفيذ بمقابل، وكان الطاعنان لم يقدم ما يدل على تمسكهما بهذا الدفاع أمام محكمة الموضوع، وهو أمر يخالفه عناصر واقعية ويقتضى تحقيق اعتبارات موضوعية، فإنه لا يجوز لهما إثارة لأول مرة أمام محكمة النقض، ويكون النعي غير مقبول»<sup>(٢)</sup>.

---

(١) مرقس ص ٥٨ . .

(٢) ولكن التزامات الواعد لا تنتقل إلى المشتري ولو كان الوعد بالإيجار ثابت التاريخ قبل البيع، لأنها ليست من مستلزمات العين المؤجرة أى لا تعتبر مكملة أو محددة لها وفقاً للمادة ١٤٦ مدني، وذلك خلافاً لالتزامات المؤجر لأن هذه تعتبر محددة للعين المؤجرة وتسرى في حق المشتري إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل البيع .

(م ٦٠٤ مدني - مرقس ص ٥٨ الهامش - عبد الفتاح عبد الباقي ص ٥٥ هامش) .

وإذا كان للموعد له حق شخصي في مواجهة الواعد، فإن هذا الحق قابل للتعامل بشأنه، إذ يستطيع أن يتصرف فيه للغير، فيحل محله قبل الواعد .  
كما أن هذا الحق ينتقل إلى الورثة بموت الموعد له إلا إذا تضمن العقد خلاف ذلك<sup>(١)</sup> .

إلا أن محكمة النقض خالفت هذا النظر وقضت بتاريخ ٢١ / ١٢ / ١٩٧٧ في الطعن رقم ٨٩٣ لسنة ٤٣ ق بأن :

«إذا كان البين من الأوراق أن الطاعنة أقامت دعواها بأحققتها لاستئجار شقة النزاع تأسيساً على أن وزارة الأوقاف التي يمثلها المطعون عليه الثالث أعدتها لوالدتها بدلاً من منزلها المهذوم، وأن والدتها إذ توفيت فيقوم حقها في استئجارها باعتبارها وارثتها والمقيمة معها عند هدم المنزل، وأن المطعون عليها الأولين تمكنا من وضع يديهما على شقة النزاع بطريق الاحتيال، وكان مؤدى هذا أنها تؤسس حقها في شغل هذه الشقة إما بصفتها وارثة لوالدتها باعتبارها صاحبة الحق الأصلي في الاستئجار أو باعتبار أن إقامتها معها بالمنزل المهذوم يعطيها هذا الحق، لما كان ذلك وكان الثابت أن والدة الطاعنة توفيت دون التعاقد على استئجار شقة النزاع وكان معنى تعهد وزارة الأوقاف بتمكينها من استئجار إحدى الشقق التي كانت تزعم إقامتها هو إعداد مكان لإقامتها بدلاً من مسكنها المهذوم وبذلك يكون حقها الناشئ عن هذا التعهد حقاً متعلقاً بشخصها فلا ينتقل من بعدها إلى ورثتها طبقاً لنص المادة ١٤٥ من القانون المدني» .

أما إذا بقي الراعد على وعده، وأظهر الموعد له في المدة المحددة رغبة في استئجار العين انقلب الوعد بالإيجار إلى إيجار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة،

---

(١) الدكتور عبد الحكم فودة الوعد والتمهيد للتعاقب والمبرور وعقد البيع الابتدائي

ويجب أن تطابق إرادته إرادة الواعد التي عبر عنها في وعده مطابقة تامة في كل المسائل الجوهرية التي تناولها التعاقد فإذا اقترنت هذه الرغبة بما يعدل في الوعد فلا ينعقد مالم يقبل الواعد هذا التعديل إذ تعتبر الرغبة بمثابة إيجاب جديد فلا ينعقد به العقد إلا إذا صادفه قبول من الطرف الآخر<sup>(١)</sup>.

ويتم انقلاب الوعد إلى إيجاب، دون توقف على إرادة المؤجر ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد وإذا رفض الواعد إعطاء الموعد له سنداً كتابياً بالإيجاب، جاز له طلب إثبات التعاقد، ويقوم المحكم مقام العقد المكتوب (م ١٠٢ مدنى).

#### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«الوعد بالإيجاب - وعلى ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة - عقد غير مسمى ينشئ في ذمة الواعد التزاماً نحو الموعد له بأن يؤجر له العين إذا أظهر رغبته في استئجارها خلال مدة معينة، وينقلب إلى إيجاب كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة إلى رضا جديد من جانب الواعد الذي يلتزم عندئذ بجميع التزامات المستأجر».

(طعن رقم ٥٤١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٦ - ذات

المبدأ طعن رقم ١٥١٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٥/١٥)

كما يجب على الواعد بعد قبول الموعد له الاستئجار أن ينفذ جميع التزاماته كمؤجر. فإذا امتنع عن ذلك جاز إكراهه أو مطالبته بتعريض عما ينشأ عن ذلك من أضرار للطرف الآخر. وإذا أظهر الموعد له رغبة في عدم الاستئجار خلال المدة المحددة، سقط الوعد وتحلل الواعد من التزامه.

#### وفي هذا قضت محكمة النقض - بصدد الوعد بالبيع - بأن:

---

(١) نقض طعن رقم ١٩٨ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/١٦ (وارد بصدد الوعد

بالبيع).

«متى كان المطعون عليه قد تعهد بأن يبيع عقاراً للطاعن إذا قبل هذا الأخير ذلك وقام بدفع الثمن في خلال مدة معينة، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ إذ كيف هذا الاتفاق بأنه وعد بالبيع من جانب المطعون عليه يسقط من تلقاء نفسه بلاإنذار ولاتنبيه إذا انقضى الأجل دون أن يظهر الطاعن رغبته في الشراء، ذلك أن الطاعن لم يلتزم بشئ بل كان له الخيار إن شاء قبل إيجاب المطعون عليه ودفع الثمن خلال الأجل المتفق عليه، وإن شاء تحلل من الاتفاق دون أية مسئولية» .

(طعن رقم ٢٠٢ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٤٤/٥/٦)

ويكون إظهار الرغبة في عدم الاستئجار صريحة كما تكون ضمنية ، إلا أنه يتعين على الراعد التمسك بهذا التنازل في دفاعه بعبرة صريحة وجازمة وأن يقيم الدليل عليه .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إذا كان الطاعنان لم يقدموا مايدل على تمسكهما أمام محكمة الموضوع بانقضاء عقد الوعد بالإيجار بالتقابل عنه أثر تنازل بات من المطعون عليه الأول الموعود له - عن التمسك به، وكل ماساقه الطاعن الأول على ما جاء بأسباب الحكم الابتدائي والحكم المطعون فيه أنه عرض الشق الأربعة على المطعون عليه الأول شفاهة لاستئجارها فلم يقل بينما نفى المطعون عليه الأول هذا الادعاء وإذا كان لا يكتفى لاعتبار الدفاع متضمناً هذا النعى مجرد الإشارة فيه إلى عدم قبول المطعون عليه الأول استئجار تلك الشق بل يجب أن يبيد في صيغة صريحة جازمة تدل على تمسك صاحبه بأن عقد الوعد بالإيجار قد انقضى بما لا يجوز معه للمطعون عليه الأول التمسك به بعد ذلك، إقامة دعواه تأسيساً عليه، فإنه لا تترتب على الحكم المطعون فيه إن هو لم يعتبر دفاع الطاعن الأول متضمناً

انقضاء الوعد وبالتالي لم يرد عليه ، وطالما أنه لم يتمسك به أمام محكمة الموضوع فإنه لا يقبل منه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(طعن رقم ٥٦٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠)

ويسرى ماتقدم على الوعد الملزم لجانب واحد بالاستئجار .

٦١ - ثانياً: آثار الوعد بالتأجير والاستئجار (الوعد الملزم للجانبين) .

يكون الوعد بالإيجار ملزماً للجانبين، متى وعد شخص أن يؤجر إلى آخر عيناً معينة إذا طلب الآخر ذلك خلال مدة معينة، وقبل هذا الأخير منه هذا الوعد ووعده أيضاً أن يستأجر هو منه تلك العين إذا قبل تأجيرها إليه خلال مدة معينة. ويقلب أن يتفق المتعاقدان على وقت يبدأ فيه تنفيذ العقد، ففي هذه الحالة يعدل الوعد بالإيجار والاستئجار التام. فقد أبرم المتعاقدان فى الحقيقة إيجاراً تاماً، وكل مافى الأمر أن الإيجار هنا مقترن بأجل وأوقف نفاذه إلى وقت حلوله ، وفى هذه الحالة يكون الإيجار صحيحاً ولا يصح لأحد المتعاقدين أن يتحلل منه ولو عرض فى مقابل ذلك أن يدفع تعويضاً<sup>(١)</sup> .

٦٢ - الوعد بالفضيل فى الإيجار :

الوعد بالفضيل فى الإيجار نوع من أنواع الوعد بالإيجار ، وصورته أن يتمهد الواعد بأن يفضل الموعود له على غيره فى إيجار الشئ له إذا اعتزم إيجاره خلال مدة معينة .

---

(١) السنهوري ص ١٢٠ - عيد الفتاح عبد الهادي ص ٥٤ الهامش. ويرى الدكتور سليمان مرقس ص ٦١ أنه إذا لم يشتمل العقد على تعيين المدة التى يلتزم فيها كل من الطرفين بإبرام عقد الإيجار بناء على طلب الطرف الآخر. كان الوعد باطلاً، ولكن لأنه تنوافر فيه جميع عناصر عقد الإيجار يمكن أن يتحول إلى إيجار وفقاً للمادة ١٤٤ مدنى. أى أن الوعد المتبادل إذا كان خالياً من تحديد المدة التى يلزم فيها إبرام الإيجار يعتبر هو نفسه إيجاراً من وقت انعقاده .



وعقد الوعد بالتفضيل عقد رضائي ، يقوم على إيجاب وقبول ، خال كل منهما من عيوب الإرادة. الإيجاب فيه من الواعد صادر عن ذي أهلية ، يتعلق بمحل مشروع استناداً لسبب صحيح ، يتفق فيه على المسائل الجوهرية للعقد النهائي والمدة المتفق عليها لإبرام العقد (١) .

والوعد بالتفضيل هو وعد بالإيجار معلق على شرط ، والشرط هو عزم الواعد على الإيجار ، فلا يلتزم الواعد بإيجار العين إلى الموعد له إلا إذا رأى أن يؤجر العين ، ولا يجوز للواعد أن يؤجر العين إلى غير الموعد له إلا إذا رفض الأخير أن يستعمل حقه في الاستئجار .

ولا يعتبر الوعد بالتفضيل معلقاً على شرط واقف محض إرادى للملتزم ، ومن ثم باطلاً . فالشرط هنا لا يمكن اعتباره محض إرادى للملتزم ، لأنه قد توجد هناك ظروف خارجة عن إرادة الواعد تدفعه دعماً إلى التأجير (٢) .

#### ٦٣ - آثار الوعد بالتفضيل في الإيجار :

إذا رغب الواعد في تأجير الشيء محل الوعد بالتفضيل ، فإنه يلتزم بعرضه على الموعد له لاستئجاره . فإذا نكل عن هذا الالتزام وعرضه على غيره ، فقد أخل بالتزام تعاقدى يرتب مسئوليته التعاقدية ، وأحقية الموعد له في التعويض . ولا يترتب على الوعد بالتفضيل ثمة التزامات في جانب الموعد له ، حتى إذا أبرم عقد الإيجار مع الواعد ، ترتبت في ذمته الالتزامات الناشئة عن العقد .

---

(١) عبد الحكم فودة ص ١٢٠ .

(٢) السنهوري ص ١١٩ هامش (١) - عبد الفتاح عبد الباقي ص ٥٥ هامش (٣) - عبد الحكم فودة ص ١٢١ - وانظر هذا المعنى بالنسبة لعقد الأفضلية في البيع أحمد نجيب الهلالي وحامد زكي شرح القانون المدني (في عقود البيع والحالة والمقايضة) الطبعة الثانية ١٩٣٩ ص ١٠١ .

ويختلف الوعد بالترفضيل في حكمه عن الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد في أمرين: أولهما: أن الأصل في الوعد بالترفضيل أن يكون شخص الموعود له محل اعتبار في التعاقد، فلا يجوز للدائن في الوعد بالترفضيل أن ينزل عن حقه إلى آخر دون رضا الواعد<sup>(١)</sup>. وثانيها: يتعلق بتأخير نشوء حق الموعود له في قبول الاستئجار وتحويل الوعد إلى إيجار، فإن هذا الحق ينشأ في الوعد بالإيجار منذ إبرام الوعد. أما في الوعد بالترفضيل فإنه لا ينشأ إلا من الوقت الذي يعتزم فيه الواعد الإيجار<sup>(٢)</sup>.

وكما يكون الوعد بالترفضيل في الإيجار يمكن أن يكون بالترفضيل في الاستئجار وحينئذ لا ينشأ حق الموعود له إلا من الوقت الذي يعتزم الواعد فيه أن يستأجر.

#### الإيجار بالعربون :

#### ٦٤ - تعريف الإيجار بالعربون :

العربون هو مبلغ من النقود أو أية تقدمه أخرى غير النقود، يدفعه أحد المتعاقدين إلى الآخر وقت العقد.

ولدفع العربون إحدى دالتين :

إما أن يقصد به الطرفان تأكيد إبرام العقد، وهنا يعتبر العقد نهائياً ويعتبر العقد جزءاً معجلاً من الأجرة.

---

(١) راجع انحاء محكمة النقض في النزول عن الوعد بالإيجار والاستئجار نقض ١٢/٢١

١٩٧٧ منشور يند (٦٠).

(٢) السنهوري ص ١٩٩ هامش (١) - مرقس ص ٦٠.

وأما أن يقصد به الطرفان تخويل أيهما حق الرجوع في العقد ، وهنا يجوز للمؤجر أو المستأجر أن يرجع في الإيجار ، على اعتبار أن الإيجار معلق فسخه على إرادة أي منهما .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«العربون هو ما يقدمه أحد المتعاقدين إلى الآخر عند إنشاء العقد، وقد يريد المتعاقدان بالاتفاق عليه أن يجعلوا عقدهما مبرماً بينهما على وجه نهائي وقد يريدان أن يجعلوا لكل منهما الحق في إمضاء العقد أو نقضه ونية المتعاقدين هي وحدها التي يجب التعويل عليها في إعطاء العربون حكمه القانوني» .

(طعن رقم ٦٢ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/٣/٢١)

(طعن رقم ٦ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٤/٣٠)

٦٥ - الأصل أن دفع العربون يفيد حق كل من المتعاقدين في التحلل من العقد :

نصت المادة ١٠٣/١ مدني علي أن : «دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه. إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك» - فقد وضعت المادة قرينة قانونية مقتضاها أن الأصل في دفع العربون أن تكون له دلالة جواز العدول عن الإيجار من جانب الطرفين ما لم يتفق على غير ذلك . فإذا لم يتفق المتعاقدان صراحة أو ضمناً على أن دفع العربون معناه تأكيد العقد والبدء في تنفيذه، فالمفروض أنهما قد أرادا به تخويل كل منهما حق العدول عن الإيجار. وهذا يقتضي من القاضي البحث عن قصد المتعاقدين من الاتفاق واستيثاقه من جميع الظروف المحيطة به .

وقد قضت محكمة النقض بصدده العربون في البيع بأن :

١ - «مقتضى نص المادة ١٠٣ من القانون المدني ، أن دفع العربون وقت إبرام العقد، يدل على جواز العدول عن البيع، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة أو ضمناً على أن دفع العربون قصد به تأكيد العقد ، فيعتبر المدفوع تنفيذاً له وجزءاً من الثمن» .

(طعن رقم ٥٥٦ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦)

٢ - «النص في المادة ١٠٣ من التقنين المدني على أن "دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه، إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك" يدل على قيام قرينة قانونية - قابلة لإثبات العكس - تقضى بأن الأصل في دفع العربون أن تكون له دلالة جواز العدول عن البيع، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة أو ضمناً على أن دفع العربون معناه البت والتأكيد والبدء في تنفيذ العقد» .

(طعن رقم ٨١٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٢)

ودلالة العربون من أوجه لدفاع الجوهريّة التي تستوجب من المحكمة إيراداً وارداً<sup>(١)</sup> .

(١) عبد الحكم فوده ص ٢١٠ - وقد قضت محكمة النقض - بصدد دلالة العربون في البيع - بأن : «إذا كانت المحكمة لم تبين في أسباب حكمها في خصوص البالغ المدفوع للبائع بموجب عقد البيع إن كان عربوناً لفقده المشتري كغلبة يتحمل بها عند نكوله عن إتمام ما اتفق عليه مع البائع أم أنه كان جزءاً من الثمن لا يحكم به للبائع كتمويض إلا متى ثبت خطأ المشتري وفاق ضرر بالبائع، بل قررت أن المشتري قد فقد البالغ الذي دفعه نتيجة تقصيره في إتمام العقد سواء اعتبر البالغ المدفوع عربوناً أم جزءاً من الثمن دون أن تحصى دفاع المشتري ومؤداه أن عدوله عن إتمام الصفقة كان يسبب عيب خفى في المنزل المبيع سلم له به البائع ويسببه اتفاق وإياه على التماسخ وعرض المنزل على —

## ٦٦ - آثار العيوب :

نصت الفقرة الثانية من المادة ١٠٣ مدنى على أن :

«إذا عدل من دفع العيوب فقه . وإذا عدل من قبضه رد ضعفه . هذا ولو لم يترتب على العدول أى ضرر» .

فإذا كان القصد من الاتفاق على العيوب تأكيد العقد ، ونفذ العقد ، فإن العيوب المدفوع يكون جزءاً من الثمن .

أما إذا كان القصد من العيوب أن يكون لكل من الطرفين حق الرجوع . كان للمستأجر أن يعدل عن الإيجار فيخسر العيوب الذى دفعه للمؤجر وكان للمؤجر أيضاً العدول عن العقد ، وسيثبت يلتزم بأن يؤدى للمستأجر قيمة العيوب الذى دفعه ثم مقدارا معادلاً له .

وتعتبر خسارة المستأجر للعيوب وأداء المؤجر مقداراً معادلاً للعيوب حسب الأحوال ، جزاء حتمياً للعدول عن العقد ، فلا يشترط تحقق ثمة ضرر لأى من الطرفين .

وإذا حدد العاقدان ميعاداً لنقض الإيجار فى مقابل ترك العيوب ، فإن الحق فى نقضه يسقط بعدم استعماله قبل انقضاء هذا الميعاد <sup>(١)</sup> . كما يسقط هذا الحق إذا صدر من أحد الطرفين ما يفيد نزوله عنه ، ويعتبر تنفيذ كل منهما لالتزام متولد عن الإيجار قرينة على نزوله عن حق العدول <sup>(٢)</sup> .

---

== مشتر آخر ، وكان هذا النفاذ جوهرياً يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه كان لازماً على المحكمة أن تعرض له وتفصل فيه وتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع من المشتري هو فى حقيقته عيوب أم جزءاً من الثمن لاختلاف الحكم فى الحالتين وإذ هى لم تفعل يكون حكمها قد شابه تصور يطله ويستوجب نقضه» .

(طعن رقم ٤٧١ لسنة ٧١ ق جلسة ١٩٥٣/٢/١٧)

(١) مرقس ص ٦٩ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٥٩ .

وقد يبين العقد أن للعربون دلالة العدول بالنسبة لأحد المتعاقدين دون الآخر فيكون لهذا الطرف وحده حق العدول .  
ويمكن تكييف التعاقد بالعربون بأنه يتضمن اتفاقين متميزين أولهما :  
الاتفاق على الإيجار مقترناً بشروط واقف أو فاسخ حسب قصد المتعاقدين .  
وثانيهما : اتفاق على تعيين ثمن لاستعمال الحق في العدول يلتزم بقتضاه من يستعمل هذا الحق أن يدفع مبلغاً يوازي قيمة العربون . ويعتبر هذا الاتفاق باتاً أبداً كانت طبيعة الشرط المقترن به الإيجار . فإذا استعمل أحد المتعاقدين حقه في العدول تحلل من الإيجار ووجب عليه في ذلك دفع ما يوازي العربون، وإلا فلا يجب عليه (١) .

---

(١) مرقس ص ٧١ - محمد حسام لطفي ص ٢٤ - وقد ذهب رأى آخر إلى تكييف العربون بأنه البذل في التزام بدلي، ويكون المدين مستأجراً كان أو مؤجراً ، ملتزماً أصلاً بالالتزام الوارد في الإيجار زائداً في الوقت ذاته بالحق الذي يقابل هذا الالتزام. ولكن تبرأ ذمته من الالتزام وسقط بذاهة الحق المقابل إذا هو أدى العربون ، ويرتب على ذلك العربون بدل مستحق بالمعقد، فدفعه إما هو تنفيذ للمعقد وليس فسخاً له والسنهوري ص ١٢٨ وما بعدها - عبد الحكم فردة ص ١٩٤ - عبد الوارد يحيى دروس في العقود المسماة البيع والتأمين ١٩٧٨ ص ٢٥٨ .

وقد انتقد الدكتوران سليمان مرقس ومحمد علي إمام هذا الرأي في مؤلفهما عقد البيع سنة ١٩٥٢ ص ٦٢ ، استناداً إلى أن الالتزام البدلي يكون التزاماً واحداً ذا محلين متعادلين أحدهما أصلي والثاني يجوز للمدين أن يفي به بدلاً من المحل الأصلي. وليس الأمر كذلك في الإيجار بالعربون لأن الالتزامات التي ينشئها الإيجار في ذمة المؤجر متعددة ولكل منها محلها الخاص ويجوز للمؤجر في الإيجار بالعربون أن يبرأ منها جميعاً بمجرد عدوله عن الإيجار على أن يحل محلها التزام آخر مغاير لها هو التزامه بقيمة العربون فلا يستقيم اعتبار ذلك التزاماً بدلياً .

٦٧ - الخلاف بين العربون والشرط الجزائي :

يختلف العربون عن الشرط الجزائي فيما يأتي :

١ - أن العربون يستحق ثمناً لعدول المتعاقدين عن تنفيذ العقد، ولو لم يحصل

له ضرر، وهو غير قابل للتخفيض لعدم ارتباطه بالضرر .

أما الشرط الجزائي فهو تعويض يتفق عليه المتعاقدان عن الضرر الذي ينشأ عن الإخلال بالعقد .

وبالتالي لا يستحق الشرط الجزائي إذا أثبت المدين أن الدائن لم يلحقه أى ضرر (م ١/٢٢٤ مدني)

كما يجوز للقاضي أن يخفض التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مهالفاً فيه إلى درجة كبيرة أو أن الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه (٢/٢٢٤ مدني)

ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ماتقدم (م ٣/٢٢٤ مدني) .

٢ - أن الشرط الجزائي يتطلب إعدراً في بعض الحالات، بينما لا يستلزم العربون القيام بالإعذار .

٦٨ - الإيجار المقترن بحق العدول :

يجوز للمؤجر والمستأجر عند إبرام عقد الإيجار، الاتفاق على أن يكون

لكل منهما أو لأحدهما حق العدول عن العقد .

والحق في العدول عن العقد قد يكون شرطاً واقفاً أو شرطاً فاسخاً .

فإن كان شرطاً واقفاً فإن الإيجار ينعقد ولكنه لا ينفذ، ويكون لكل من

العاقدين أو لأحدهما حق العدول عنه خلال مدة معينة، وإلا يصير الإيجار نافذاً بعد انقضاء هذه المدة .

ويكون استعمال حق العدول خلال المدة المحددة تخلفاً للشرط الواقف،  
ويترتب على تخلفه انعدام كل أثر للعقد ، وإذا لم يستعمل حق العدول تحقق  
بذلك الشرط الواقف وتأيد الإيجار نهائياً، ولكنه لا ينتج أثره إلا من وقت  
تحققه (١).

ولا يعتبر الشرط الواقف متوقفاً على محض إرادة الملتزم لأنه يتكون من  
عدم استعمال رخصة في مدة معينة، أي أن عنصر المدة يضاف إلى عنصر الإرادة  
فيحد منه ويجعله غير متوقف على محض الإرادة (٢).

أما إذا كان الشرط فاسخاً، فإن العقد ينعقد نافذاً، ويكون لكل من  
الطرفين أو أحدهما حق العدول عن العقد خلال مدة معينة، كأن يتفق المتعاقدان  
على أن الإيجار يبقى طالما رغب في ذلك المستأجر أو المؤجر، إذ يعتبر الإيجار  
معهوداً لمدة تنقضي بإرادة صاحب الحق في العدول، أو يتفق المتعاقدان على أنه  
إذا احتاج المؤجر إلى العين المؤجرة في أي وقت أثناء مدة الإجارة يكون له الحق في  
استلامها.

ومن المعلوم أنه يجوز في الشرط الفاسخ أن يكون متوقفاً على إرادة الملتزم  
عملاً بمفهوم المخالفة للمادة ٢٦٧ مدني .

فإذا استعمل حق العدول خلال المدة المذكورة انفسخ الإيجار قبل انقضاء  
مدته، وإلا تخلف الشرط وترتب على ذلك بقاء العقد منتجاً آثاره كما لو كان قد  
انعقد دون اقتترانه بالشرط . وإذا خلا العقد من تعيين مدة لاستعمال حق العدول،  
كان لصاحب هذا الحق استعماله في أي وقت قبل أن يبدأ نفاذ العقد في حالة  
الشرط الواقف، وقبل أن يتم تنفيذ العقد في حالة الشرط الفاسخ .

(١) مرقس ص ٦٦ .

(٢) مرقس ص ٦٦ هامش ٤٣ .



وحق العدول يثبت لمن خول له ، ولو لم يقع من الطرف الآخر تقصير ما مادام أن حقه في ذلك جاء مطلقاً ، ولا يحق للطرف الآخر مطالبته بتعويض ، ما لم يثبت أن هذا الأخير قد أساء استعمال حقه وفقاً للمادة الخامسة من التقنين المدني .

#### ٦٩ - وصية المستأجر بالإيجار :

قضت محكمة النقض في هذا الشأن بتاريخ ١٩٩٢/٦/٧ في الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٥٧ ق بأن :

«الوصية بطبيعتها تصرف مضاف لما بعد الموت فلا يكون لها وجود قانوني إلا بعد الوفاة وموت الموصي مصراً عليها ، فإذا ما انصبت على حق المستأجر في الإيجار فإنها لا تنتج أثراً حال حياة الموصي ولا يترتب عليها استئثار الموصي له بهذا الحق أو انتزاعه العين المؤجرة من المستأجر الموصى حتى ولو لم يرجع في الوصية . وغشياً عن البیان أن وصية المستأجر للغير بالحق في إيجار المسكن بعد وفاته لا يعمل بها إذا ما تعارضت مع نصوص التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن التي تنص من القواعد المنظمة لامتداد الإيجار وتشترط أن يكون المستفيد من الامتداد قريباً للمستأجر المتوفى حتى الدرجة الثالثة وأن يكون مقيماً معه في المسكن المؤجر » حتى الوفاة وفق ما تنص به المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اعتباراً بأن له الأحكام الخاصة الواردة في التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن متعلقة بالنظام العام من شأنها تعطيل ما يتعارض معها من القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار وعدم جواز الاتفاق على مخالفتها .

#### تفسير عقد الإيجار :

عقد الإيجار - كغيره من العقود - يخضع في تفسيره للأحكام الواردة في التقنين المدني ، وهذه الأحكام تتناول ثلاث حالات هي :

٧ - الحالة الأولى : إذا كانت عبارة العقد واضحة :

تنص المادة ١/١٥٠ مدنى على أن :

«إذا كانت عبارة العقد واضحة ، فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين» .

فإذا كانت عبارة العقد واضحة، وجب أن تعد تعبيراً صادقاً عن إرادة العاقدين المشتركة، وعلى القاضى التقيد بها ، ولا يجوز له الانحراف عن معناها الظاهر لاستقصاء ماأراده العاقدان حقيقة، من طريق التفسير أو التأويل أى أن واجب المحكمة يقتصر في هذه الحالة على الأخذ بالمعنى الظاهرلنصوص العقد الصريحة، ويكون قضاؤها في ذلك غير خاضع لرقابة محكمة النقض .

غير أنه يجب أن يراعى أن المقصود بوضوح العبارة، هو وضوح الإرادة ، ولئن كان الأصل أن العبارة تعبر بصدق عما تقصده الإرادة، إلا أنه أحياناً قد تكون العبارة في ذاتها واضحة، ولكن تدل الظروف على أنها لاتعبر عن الإرادة الحقيقية للمتعاقدين بل قد أساء استعمال هذا التعبير الواضح، وهنا يجب على القاضى ألا يأخذ بالمعنى الواضح للفظ، بل يعدل عنه إلى ماقصده المتعاقدان فعلاً، ويشترط لانحراف القاضى عن الأخذ بالمعنى الواضح للفظ أن تكون هناك أسباب تبرر هذا الإنحراف وعليه أن يبين فى حكمه هذه الأسباب وإلا عد تفسيره تحريفًا للعبارة الواضحة ، وبالتالي استوجب حكمه النقض<sup>(١)</sup> .

ومن قضاء محكمة النقض فى هذا الشأن ماهاأتى :

١ - «إذا كانت المحكمة قد اعتكفت فى حكمها على المعنى الظاهر للعقود المقدمة لها وبينت الاعتبارات المؤيدة لما قهبت إليه فلا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك» .

(طعن رقم ٥٠ لسن ٧ ق جلسة ١٩٣٨/١/١٣)

٢ - « يجب في تفسير العقد أعمال الظاهر الثابت به، ولا يجوز العدول عنه إلا إذا ثبت ما يدعو إلى هذا العدول ، وإذا كان ادعاء المطعون عليه وقوع الغلط في تحديد الأجرة المثبتة بعقد الإيجار بأعمال التخفيض الوارد بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يستلزم - وعلى مانصت عليه المادة ١٢٠ من القانون المدني - أن يثبت إما أن المتعاقد الآخر اشترك معه في الغلط أو كان يعلم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه، وكانت القرائن التي ساقها الحكم المطعون فيه لا تؤدي إلى ذلك ، فإنه إذ قضى بتحديد أصل الأجرة على خلاف ماورد صريحاً بالمقد يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم ١٠٦ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٦/٢٩ - أيضاً طعن رقم ٦٢٩ لسنة ٤٠ ق بذات الجلسة .

٣ - «تقضى قواعد التفسير وفق المادة ١/١٥٠ من القانون المدني بعدم جواز الاتحراف عن عبارة العقد الواضحة للتعرف على إرادة العاقدين ، إلا أن المقصود بالوضوح - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - وضوح الإرادة وليس وضوح اللفظ. فقد تتسم كل عبارة من عبارات العقد بالوضوح في ذاتها ولكنها تتعارض فيما بينها بحيث يفهم المعنى المستخلص منها فلا يجوز للمحكمة وهي تعالج تفسير المحررات أن تعتمد بما تعنيه عبارة معينة دون غيرها بل يجب عليها أن تأخذ بما تفيدته العبارات بأكملها وفي مجموعها باعتبارها وحدة متصلة متماسكة ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أن وقف في تفسيره لعقد الإيجار موضوع النزاع عند الهند الحادى والعشرين الذى حظر التأجير من الباطن ولم يأخذ في الاعتبار بما ورد في البندين الأول والثانى من أن المستأجر الأصلي ضابط عامل بالجيش

المصرى حددت رقم كتيبته ومكان ثكنته وأن الفرض من التأجير هو استعمال مكتب محام بغير تحديد ودون أن يسترشد بالمعايير التي حددها القانون أو يستهدى بالطريقة التي اتبعها الطرفان في تنفيذ العقد فإنه يكون قد مسخ نصوص العقد وخالف قواعد التفسير بما يتعين معن نقضه للخطأ في تطبيق القانون» .

(طعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧)

٤ - «مفاد نص المادة ١٥٠ من القانون المدني ، أنه إذا كانت عبارة العقد واضحة الدلالة علي قصد المتعاقدين فلا يجوز الاعتراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف علي إرادتهما ، أما إن شابها الغموض فللقاضي الموضوع السلطة التامة في تفسيرها ليستخلص منها إرادة المتعاقدين على الوجه الذي يؤدي إليه اجتهاده ، ولا رقابة عليه في ذلك مادام لم يخرج في تفسيره لعلامات العقد عن المعنى الذي يحتمله ، وكان الثابت أن عقد الإيجار موضوع الدعوى تضمن نصاً علي أن الفرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة محلاً للحلوى وقد اختلف الطرفان حول ما إذا كانت هذه العبارة تؤخذ علي معناها المطلق ، فتشمل أوجه النشاط المتعلقة بالحلوى من تصنيع والتجار ، أم تخصص وتقتصر على الاتجار فيها ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد الحكم المستأنف فيما أقام عليه قضاءه من تغيير الطاعن للفرض من التأجير بإقامته مصنعاً للحلوى في العين المؤجرة ، رغم عدم إبراده الأسباب المؤدية إلى تخصيص العبارة المختلف على معناها وقصر مدلولها على الاتجار في الحلوى دون تصنيعها يكون قد خصص عبارة العقد دون مخصص» .

(طعن رقم ٧٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦)

٥ - «إذ اعتد الحكم المطعون فيه بالمعنى الظاهر لعبارات الشرط الوارد بالمعنى فإنه لا يكون - مطالباً - بعد ذلك بإيراد أسباب لتبرير الأخذ بهذا المعنى لأن استقصاء الأسباب محله أن تكون المحكمة قد عدلت عن هذا المعنى الظاهر فيكون عليها عندئذ أن تبين علة هذا العدول» .

(طعن رقم ٧٤٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٢/١/٤)

٦ - «من المقرر أن تفسير العقود والشروط للتعرف على مقصود المتعاقدين من سلطة محكمة الموضوع ولإرقابة لمحكمة النقض عليها متى كان تفسيرها مما تحتمله عباراتها ولاخروج فيه على المعنى الظاهر لها» .

(طعن رقم ٢٢١ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/٥)

٧ - «من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن لقاضي الموضوع السلطة المطلقة في تفسير العقود والمشارطات وسائر المحررات واستخلاص مايرى أنه الواقع الصحيح في الدعوى، ولإرقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك مادام لم يخرج في تفسير العقود عما تحتمله عباراتها أو يجاوز المعنى الظاهر لها» .

(طعن رقم ١٨٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/٧)

٨ - «تفسير العقود واستظهار نية طرفيها أمر تستقل به محكمة الموضوع مادام قضاؤها في ذلك يقوم على أسباب سائغة وطالما أنها لم تخرج في تفسيرها للمعنى الظاهر عن المعنى المتعاقدين عن المعنى الظاهر لعباراتها» .

(طعن رقم ٥٣٨ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/٢١)

طعن رقم ٦٧٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٠ -

(طعن رقم ١١٧٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٧)

٩ - «لما كان من المقرر - وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تفسير العقود والشروط، ولإرقابة لمحكمة

النقض عليها في ذلك متى كان تفسيرها مما يحتمل عباراتها ولاخروج فيه على المعنى الظاهر لها ، وأنها لا تنقيد في تفسيرها بما تفيد عبارة منها وإنما بما تفيد في جملتها .

(طعن رقم ١٥٠٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٣/١/٣١)

١٠ - «المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة لا اللفظ إلا أن المفروض في الأصل أن اللفظ يعبر به صدق عما قصدت الإرادة، وعلى القاضي إذا ما أراد حمل العبارة على معنى مغاير لظاهرها أن يبين في حكمه الأسباب المقبولة التي تبرر هذا المسلك .

(طعن رقم ١٤٧٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/١٤)

١١ - «ما كان العقد صريحا المتعاقدين وكانت المادة ١/١٥٠ من القانون المدني تلزم القاضي بأن يأخذ بعبارة العقد الواضحة ولاجهز له الانحراف عنها من طريقة تفسيرها للتعرف على إرادة الطرفين ، فإن الخروج على هذه القاعدة يعد مخالفة للقانون لما فيه من تحريف ومسح وتشويه لعبارة العقد الواضحة ويخضع بهذه المخالفة لرقابة محكمة النقض .

(طعن رقم ٨٣٧ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٤/٢/٢٧)

١٢ - «تفسير العقود والشروط للتعرف على مقصود العاقد من سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليها متى كان تفسيرها مما يحتمل عباراتها ولاخروج فيه على المعنى الظاهر لها ولا تنقيد المحكمة بما تفيد عبارة معينة منها وإنما بما تفيد في جملتها .

(طعن رقم ٧٩٤ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٣١)

وإذا كان الشرط الوارد بالعقد مطبوعاً، فالأصل أن هذا الشرط شأنه الشرط المكتوب، إلا إذا تبين للمحكمة أن المتعاقد الملزم بهذا الشرط لا يمكن أن يكون قد

التفت إليه وقت توقيع العقد ولو فعل لرفضه، أو تبين للمحكمة أن الشرط المطبوع من شروط الإذعان اضطر المتعاقد إلى قبوله وعندئذ تسرى قواعد عقود الإذعان ، فيفسر الشرط لمصلحة الطرف المذعن ولو كان هو الدائن (م ١٥١ / ٢ مدني)، وإذا كان الشرط تعسفياً جاز للقاضي أن يعدله أو يعفى الطرف المذعن منه (م ١٤٩ مدني) .

وإذا كانت شروط العقد مطبوعة ولكن أضيف إليها شروطاً مكتوبة تتعارض معها، فإنه يجب تغليب الشروط المكتوبة باعتبارها تعبيراً صحيحاً عن إرادة المتعاقدين .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إذا استعمل المتعاقدان نموذجاً مطبوعاً للعقد أضافا إليه بخط اليد أو بأية وسيلة أخرى شروطاً تتعارض مع الشروط المطبوعة وجب تغليب الشروط المضافة باعتبارها تعبيراً صحيحاً عن إرادة المتعاقدين» .

(طعن رقم ٨٣٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٣١ -

غير منشور ومشار إليه بمؤلف الدكتور رمضان أبو السعود ص ٥٦٧ هامش "١") .

٧١ - الحالة الثانية : إذا كانت عبارات العقد غير واضحة :

تنص الفقرة الثانية من المادة ١٥٠ مدني على أنه : «أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد ، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف على المعنى الحرفي للألفاظ ، مع الاستئناء في ذلك بطبيعة التعامل، وما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقاً للعرف الجاري في المعاملات» .  
وواضح من هذا النص أن عبارات العقد إذا كانت غير واضحة بحيث تختمل أكثر من معنى ، كان هناك محل لتفسير العقد .

ويجب في تفسير العقد البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف على المعنى الحرفي للألفاظ ، بل يجب الوصول إلى قصد المتعاقدين لا إلى الإرادة المنفردة لكل منهما .  
وللقاضى فى سبيل تحقيق هذه الغاية أن يسلك كل سبيل يراه مؤدياً إلى تلك الغاية .

ومن السبل التي يسلكها القاضى طبيعة التعامل وما يبنى أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين ، وفقاً للعرف الجارى فى المعاملات ، وكلها عوامل موضوعية لازمة ، فالنية المشتركة للمتعاقدين هي مسألة نفسية خفية يستدل عليها بعوامل مادية ظاهرة يطمئن إليها القاضى فى تفسير العقد التماساً لاستقرار التعامل (١) .

فإذا ثار الغموض حول القصد المشترك للمتعاقدين بالنسبة إلى الملحقات التي يشملها الإيجار مثلاً ، فادعى المستأجر أنها تشمل الحديقة ، وأنكر المؤجر ذلك ، وكان الأول قد تسلم الحديقة بالفعل حين تسلم العين ، كان ذلك قرينة قوية على أن القصد المشترك للعاقدين يتضمن دخول الحديقة فى الإيجار ، وذلك ما لم يظهر أن المؤجر ترك المستأجر يتنفع بالحديقة على سبيل التسامح (٢) .

وتجيب الإشارة إلى الفرق بين إثبات التصرف وتفسيره ، فالإثبات يهدف إلى التدليل على وجود التصرف ، أما الغاية من التفسير فهي معرفة المعانى التي يتضمنها على فرض إثباته .

فإذا تضمن العقد ما يفيد أن الإيجار يشمل العين وملحقاتها ، كان هذا الأمر ثابتاً ، وكل ما يمكن أن يثار حوله هو معرفة القصد المشترك لوضعيه بشأن

(١) المستهزى ص ٢٧ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي ص ١٤٢ .



تحديد الملحقات وهذه مسألة تفسير، وللقاضى أن يلجأ إلى كل سبيل بما فيه البيئة والقرائن لتكوين اقتناعه بشأنها، أما إذا تضمن العقد ما يفيد أن الإيجار يشمل العين دون الملحقات كان الأمر الثابت هو أن الملحقات لا تدخل فى الإيجار وماحق للمستأجر أن يتمسك بالبيئة أو القرائن فى سبيل التدليل على أن الملحقات تدخل فى الإيجار لأننا لسنا هنا بصدد تفسير فالشرط واضح لا يحتاج إليه، ولكننا بصدد إثبات أمر يخالف شرطاً مكتوباً، ولا يجوز إثبات ما يخالف الكتابة<sup>(١)</sup>.

#### ٧٢ - الشك فى التعرف على إرادة المتعاقدين :

تنص الفقرة الأولى من المادة ١٥١ مدنى على أن: (يفسر الشك فى مصلحة المدين)- فإذا لم يتوصل القاضى من تفسير العقد إلى معرفة التصد المشترك للعاقدين، وبقي الشك يحوط هذا التصد، فإن الشك يفسر فى مصلحة المدين .

ولا يقصد بالمدين هنا المدين بمعنى العادى، أى الشخص الذى يتحمل عبء الالتزام، وإنما يقصد بالمدين هنا الشخص الذى من شأن الشرط الغامض أن يضر بمصلحته، ولو كان هو صاحب الحق، فقد يكون هو المؤجر أو المستأجر، ويكون مؤدى تفسير الشرط التخفيف من عبء التزامه .

فإذا ثار الشك مثلاً حول مقدار العين المؤجرة فسر فى مصلحة المؤجر لأنه هو المدين يتمكين المستأجر من الانتفاع بها، وإذا ثار الشك حول طريقة الوفاء بالأجرة فسر فى مصلحة المستأجر لأنه المدين بها. وإذا ثار الشك حول عبارات متعلقة بتسهيلات الدفع التى يمنحها المؤجر للمستأجر، يجب تفسيره فى مصلحة

---

(١) عهد الفتح عهد الهاقى ص ١٤١ هامش (١) - رمضان أبز السمردي ص ٥٦٩ هامش

المؤجر - ولو أن المستأجر هو المدين بالأجرة لأن عبء هذه التسهيلات يقع عليه هو لأعلى المستأجر (١).

والأصل أنه لا يجوز تفسير عقد إيجار بالشروط الواردة في عقد إيجار سابق لنفس الشيء ، إلا إذا ثبت أن هذا هو قصد المتعاقدين (٢).

وقد أوردت الفقرة الثانية من المادة ١٥١ مدنى استثناء من القاعدة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة التى تقضى بأن الشك يفسر لمصلحة المدين، إذ نصت على أن : «ومع ذلك لا يجوز أن يكون تفسير المبارات الغامضة في عقود الإذعان ضاراً بمصلحة الطرف المدعى» ، فالشروط هنا يفسر لمصلحة المستأجر سواء كان دائناً أو مديناً، فإذا تم الإيجار بطريق الإذعان كما فى تأجير الآلة الزراعية الضخمة (آلة دواس أو آلة حصاد) إلى عدة مستأجرين كل منهم فى دوره، ووقع الخلاف فى شأن الالتزام بإصلاح هذه الآلة أو ضمان مافيه من عيوب خفية، فإن الشك يجب تفسيره فى مصلحة المستأجر باعتباره الطرف المدعى لافى مصلحة المؤجر باعتباره الطرف المدين، وعلة ذلك أن الطرف المدعى، لا بد له فى وضع شروط العقد، وأن الطرف الآخر هو الذى يلى شروطه فيتحمل تبعه مايقع فيها من لبس أو غموض (٣).

وكثيراً ما تتضمن عقود الإيجار المطبوعة شروطاً تقتضى الظروف أن يدعى لها المستأجر، وعندئذ يجب أن تفسر لمصلحة المستأجر، فإذا وجد شرط مطبوع

---

(١) السنهورى ص ٢٧٢ وما بعدها - عيد الفتاح عبد الباقي ص ١٤٢ وما بعدها - مرقس

ص ٢٤١ وما بعدها - رمضان أبو السعود ص ٥٧ وما بعدها .

(٢) محمد كامل مرسى ص ٨٢ .

(٣) مرقس ص ٢٤٢ وما بعدها .

يقضى بأن يكون تسليم العين المؤجرة مقصوراً على العين دون ملحقاتها ، فسر هذا الشرط لمصلحة المستأجر ولو أنه هو الدائن ، فيشمل التسليم ما يكون تكملة لازمة للعين المؤجرة لاتصلح لأداء الفرض المقصود بدونها ، كزرائب المواشى ومخازن للحصاد (١) .

### ٧٣ - أهلية المؤجر :

الراجع في الفقه أن الأهلية الواجب توافرها في المؤجر هي أهلية الإدارة لأهلية التصرف ، لأن المؤجر لا يتصرف في أصل العين المؤجرة ، ولا يترتب على التأجير سوى أن المؤجر يمكن المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر مدة معينة (٢) .  
وبهذا الرأي أخذت محكمة النقض إذ قضت بأن :

(١) رمضان أهر السعد ٥٧١ هامش (٢) .

(٢) السنهوري ص ١٣٣ - مرقس ص ١٨٨ - عبد المنعم الهداوى البيع والإيجار - مطابع دار الكتاب العربى ص ٤٧٢ - خميس خضر ص ٨٠ - وقارن عبد الناصر العطار ص ٧٩ ، فيرى أن الإيجار من أعمال التصرف لأن التأجير يخرج به مال من ذمة المؤجر مقابل عوض إذا قيل بأن المعقود عليه في الإيجار هو حق المؤجر على الشئ المنتفع به إذ ينتقل هذا الحق إلى المستأجر نظير الأجرة ، وهذا الحق يلا شك مال في القانون وإذا قيل بأن المعقود عليه في الإيجار هو تكوين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فإن هذا التكوين لا يتم بغير تنازل المؤجر عن حقه في منفعة الشئ المؤجر مقابل حصوله على الأجرة وهو ما يعنى خروج مال من ذمة المؤجر ، وإذا قيل بأن المعقود عليه في الإيجار هو منفعة الشئ المؤجر ذاتها ، فإن هذه المنفعة شئ غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون وبالتالي تصلح هذه المنفعة لأن تكون محللاً للحقوق المالية ، وهى بلا شك تخرج من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر بالإيجار ، وهذا كله يعنى أن التأجير يخرج فيه دائماً مال من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر .

وهناك رأى جدير بالاعتبار يلحظ إلى أنه يجب اعتبار التأجير الذى يخضع لأحكام الامتداد القانونى للإيجار في الأماكن المبنية والأراضي الزراعية من أعمال التصرف —



وإذا كانت أهلية التصرف تثبت لكل شخص بلغ سن الرشد وهي إحدى وعشرين سنة ميلادية كاملة، ولم يحكم عليه باستمرار الولاية أو الوصاية أو بتوقيح الحجر عليه للمجنون أو للعتة أو للسفه أو للفقلة (م ٤٤ مدني، ٦٥ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢)، فإنه تثبت لهذا الشخص من باب أولى أهلية الإدارة، ويجوز له تأجير أمواله لأي مدة كانت .

أما الأشخاص عديمي الأهلية وهم الصغير غير المميز أي الذي لم يبلغ السابعة والمعتوه والمجنون ، فليس لهم أهلية لمباشرة أي عقد من العقود، ومنها الإيجار، وإن باشروا شيئاً منها كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً .

وحتى يكون الإيجار الصادر من المعتوه أو المجنون باطلاً، يجب أن يكون صادراً بعد تسجيل قرار الحجر، أما إذا صدر قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون الإيجار باطلاً إلا إذا كانت حالة المجنون أو ألعته شائعة وقت التعاقد. أو كان الطرف الآخر على بينة منها (م ١١٤ مدني) .

أما ناقصو الأهلية وهم من بلغوا سن التمييز (السابعة) دون سن الرشد، وكل من بلغ سن الرشد سفيهاً أو ذا عقله ، فليس لهم أهلية لإيجار فيكون العقد قابلاً للإبطال إذا باشره أحدهم ، وهنا البطلان شرع لمصلحة ناقص الأهلية، فلا يجوز لغيره التمسك بهذا البطلان (م ١٣٨ مدني). ويؤول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية ، وتستند الإجازة إلى التاريخ الذي تم فيه العقد (م ١٣٩ مدني). ويسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به القاصر ومن في حكمه خلال ثلاث سنوات . ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ زوال سبب نقص الأهلية (م ١٤٠ مدني).

غير أن المشرع منح ناقصي الأهلية في بعض الحالات الحق في إبرام عقد الإيجار<sup>(١)</sup>، وهذه الحالات هي :

١ - القاصر الذي له أهلية التصرف فيما يسلم له أو يوضع تحت تصرفه عادة من مال لأغراض نفقته :

نصت المادة ٦٦ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بأحكام الولاية على المال على أنه : «للقاصر أهلية التصرف فيما يسلم له أو يوضع تحت تصرفه عادة من مال لأغراض نفقته ويصح التزامه المتعلق بهذه الأغراض في حدود المال فقط» .

ومن ثم يجوز للصبي المميز أن يؤجر الأشياء التي تسلم إليه، أو توضع تحت تصرفه لأغراض نفقته، كأن يكون من بين هذه الأشياء سيارة أو دراجة مثلاً.

٢ - القاصر الذي بلغ السادسة عشرة فيما يكسبه من عمله من أجر أو غيره :

نصت المادة ٦٣ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ على أن : «يكون للقاصر الذي بلغ السادسة عشرة أهلاً للتصرف فيما يكسبه من عمله من أجر أو غيره ولا يجوز أن يتعدى أثر التزام القاصر حدود المال الذي يكسبه من مهنته أو صناعته» .

ومع ذلك فللمحكمة إذا اقتضت المصلحة أن تلقي حق القاصر في التصرف في ماله المذكور وعندئذ تجري أحكام الولاية والوصاية» .

---

(١) ونرى أن المادة ٥٥٩ مدني التي تقضي بأنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة .. إلخ، لا تسرى على ناقصي الأهلية الذين تثبت لهم الأهلية في إبرام عقد الإيجار (انظر شرح المادة المذكورة) .

فإذا كان للقاصر المذكورة أهلية التصرف فيما يكسبه من عمله من أجر أو غيره، فله من باب أولى أهلية تأجيله .

فيكون للقاصر إذا كان أجره أو جزء منه شيئاً يمكن تأجيله أن يؤجره ، أو أن يشتري شيئاً يؤجره .

### ٣ - القاصر المأذون له في الزواج :

تنص المادة ٦٠ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ على أنه : «إذا أذنت المحكمة في زواج القاصر الذي له مال كان ذلك إذنًا له في التصرف في المهر والنفقة مالم تأمر المحكمة بغير ذلك عند الإذن أو في قرار لاحق» .

فإذا كان القاصر هو الزوج كان الإذن له في الزواج إذنًا في أن يعطى زوجته المهر والنفقة، وإذا كان القاصر هو الزوجة وتسلمت من زوجها مهرها ونفقتها كان الإذن لها بالزواج إذنًا لها في أن تتصرف في المهر والنفقة، فإذا كان في المهر مال قابل للتأجيل فتحملكة الزوجة ويجوز لها تأجيله .

### ٤ - القاصر المأذون بالإدارة من الولي أو من المحكمة :

تنص المادة ٥٤ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ على أن : «للولى أن يأذن القاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها ويكون ذلك بإشهاد لدى الموثق وله أن يسحب هذا الإذن أو يحد منه بإشهاد آخر مع مراعاة حكم المادة ١٠٢٧ من قانون المرافعات» .

وتنص المادة ٥٥ على أنه : «يجوز للمحكمة بعد سماح أقوال الوصى أن تأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها وإذا رفضت المحكمة الإذن فلا يجوز تحديد طلبه قبل مضى سنة من تاريخ صدور القرار النهائى بالرفض» .

وتنص المادة ٥٦ على أنه : «للقاصر المأذون أن يباشر أعمال الإدارة وله أن

يفى ويستوفى الدين المترتبة على هذه الأعمال ولكن لا يجوز له أن يؤثر  
الأراضي الزراعية والمباني لمدة تزيد على سنة ولأن يفى الدين الأخرى ولو كانت  
ثابتة بحكم واجب النفاذ أو سند تنفيذي آخر إلا بإذن خاص من المحكمة أو من  
الوصى فيما يملكه من ذلك.

ولا يجوز للقاصر أن يتصرف فى صافى دخله إلا بالقدر اللازم لسد نفقاته  
ومن تلزمه نفقتهم قانوناً .

وعلى ذلك يكون للقاصر الذي بلغ الثامنة عشرة من عمره المأذون له من  
الولى أو المحكمة بحسب الأحوال بإدارة أمواله كلها أو بعضها، أن يؤثر هذه  
الأموال، أما إذا كانت الأموال المسلمة إلى القاصر لإدارتها من الأراضي الزراعية أو  
المباني ، فلا يجوز له تأجيرها لمدة تزيد على سنة إلا بإذن خاص من الولى أو  
الوصى أو المحكمة كل فيما يملكه .

غير أن حق القاصر المأذون بالإرادة فى تأجير الأماكن الخاضعة لقوانين  
إيجار الأماكن، ولد معطلاً بسبب أحكام الامتداد القانونى لإيجار هذه الأماكن  
الواردة بالقوانين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (م٢)، رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (م٢٣)،  
رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (م٣١) ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (م١٨) .

كما أن حق القاصر المأذون بالإدارة فى تأجير الأراضي الزراعية التى تزوج  
بالخصالات الحقلية أصبح معطلاً بموجب المادة ١/٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨  
لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى منذ تعديلها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ م.  
بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥، إذ نصت على مبدأ الاحتداد القانونى لإيجار  
الأراضي الزراعية، ومقتضاء امتداد عقود الإيجار بعد انتهاء مدتها امتداداً  
تلقائياً بقوة القانون إلى مدة غير محددة .

غير أن هذا الحق عاد إلى القاصر المأذون بالإدارة بعد تعديل المرسوم بقانون



المذكور بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ المعمول به من ١٩٩٢/٦/٢٩، إذ نصت مادته الثالثة علي أن «تسرى علي عقوه إيجار الأراضي الزراعية التي تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة في الفصل الأول من الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون المدني»، إذ بموجب هذا النص أصبحت العلاقة الإيجارية خاضعة لإرادة الطرفين<sup>(١)</sup>.

(راجع أيضاً نص المادة ٣٣ مكرراً "ز" معجلة بالقانون

المذكور بند ٥٠)

#### ٥ - القاصر المأذون بالاتجار :

تنص المادة ٥٧ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ علي أنه :  
«لا يجوز للقاصر سواء كان مشمولاً بالولاية أو بالوصاية أن يتجر إلا إذا بلغ الثامنة عشرة من عمره وأذنت المحكمة في ذلك إذا مطلقاً أو مقيداً - فإذا أذنت المحكمة للقاصر الذي يبلغ الثامنة عشرة بالتجارة، كان له التصرف في المال الذي يتجر فيه وإدارته، فيكون له إذن أن يؤجر هذا المال لأية مدة ولوزادت علي ثلاث سنوات لأنه سالك لامجرده مدير للملك الغير، طالما لم يرد قيد في ذلك عند الإذن بالتجارة»<sup>(٢)</sup>.

#### ٦ - ذو الففلة والسفيه المأذون بالإدارة :

تنص المادة ١١٥ مدني علي أن : «إذا صدر تصرف من ذي الففلة أو من السفيه بعد تسجيل قرار الحجر سري علي هذا التصرف مايسرى علي تصرفات الصبي المميز من أحكام».

(١) المبردة الرسمية العدد ٢٦ مكر (أ) بتاريخ ١٩٩٢/٦/٢٨ .

(٢) السهري ص ١٤٠ .

أما التصرف الصادر قبل تسجيل قرار الحجر. فلا يكون باطلاً أو قابلاً للإبطال، إلا إذا كان نتيجة استغلال أو تواطؤ .

وتنص المادة ٢/١١٦ على أن : «وتكون أعمال الإدارة الصادرة من المحجور عليه لسفه المأذون له بتسلم أمواله ، صحيحة في الحدود التي رسمها القانون» .

وتنص المادة ٦٧ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ على أن :  
«يجوز للمحجور عليه للسفه أو الففلة بإذن من المحكمة. أن يتسلم أمواله كلها أو بعضها لإداوتها وفي هذه الحالة تسرى عليه الأحكام التي تسرى في شأن القاصر المأذون» .

وبالترتيب على ذلك، يكون عقد الإيجار الصادر من ذي الففلة أو السفه بعد تسجيل قرار الحجر عليه قابلاً للإبطال لمصلحته. أما الإيجار الذي يصدر منهما قبل تسجيل قرار الحجر، فهو في الأصل صحيح، أما إذا ثبت صدوره عن تواطؤ واستغلال كان قابلاً للإبطال لمصلحته .

أما إذا أذنت المحكمة ذا الففلة أو السفه في تسلم أمواله كلها أو بعضها، سرى عليه ما يسرى على القاصر الذي بلغ ثمان عشرة سنة وأذن له في تسلم أمواله كلها أو بعضها من أحكام .

(راجع رقم ٤ من ذات المند) .

والملاحظ أن القانون لم يعرض لأهلية ذي الففلة والسفه فيما يتعلق بكسب عملهما والإذن بزواجهما والإذن لهما بالتجارة . ومن ثم لا تسرى عليها الأحكام التي تسرى على القاصر في هذه المسائل .

## النهاية القانونية في الإيجار:

### ٧٤- (أ) الولي الشرعي :

تنص المادة الرابعة من المرسوم بقانون رقم ٥١٩ لسنة ١٩٥٢ على أن :  
« يقوم الولي على رعاية أموال القاصر وله إدارتها وولاية التصرف فيها مع مراعاة الأحكام المقررة في هذا القانون » .

وتنص المادة العاشرة على أنه : « يجوز للولي بغير إذن المحكمة تأجير عقار القاصر لمدة تمتد إلى مابعد بلوغه سن الرشد بسنة » .

فالولي الشرعي - سواء كان أباً أو جداً - يملك تأجير منقولات القاصر لأي مدة . أما بالنسبة للعقارات، فحقه في تأجيرها مقيد بالامتداد مدة الإيجار إلى مابعد بلوغ القاصر سن الرشد بسنة إلا بإذن المحكمة .

غير أن حق الولي الشرعي في تأجير الأماكن الخاضعة لأحكام الاعتماد القانوني للإيجار في تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة بالتفصيل الذي أوردها سلفاً - يضحى معطلاً، لأن أي إيجار يرد عليها يمتد تلقائياً إلى مدة غير معينة. وكذلك الحال بالنسبة للأراضي الزراعية التي تزرع بالمحاصيل العادية التي تخضع لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي ، وذلك حتى العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتاريخ ١٩٩٢/٦/١٩٩٢ .

(راجع بند ٥) .

وقد أجازت المادة ١٤ « للآب أن يتعاقد مع نفسه باسم القاصر سواء أكان ذلك لحسابه هو أم لحساب شخص آخر إلا إذا نص القانون على غير ذلك » ، وواضح أن هذه الإجازة قاصرة على الولي الأب دون الولي الجد فيجوز للآب أن يؤجر مال ابنه لنفسه، أما الجد فيخضع للقاعدة العامة التي تنص عليها المادة ١٠٨ مدني التي تقضي بأنه : « لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه ، سواء

أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصل... إلخ». ومعنى ذلك أنه يتعين على الجدد أن يحصل على إذن المحكمة إذا أراد أن يؤجر مال القاصر لنفسه (١١).

والتيود المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ لا تسرى على مآل إلى القاصر من مال به لريق التبرع من أبيه صريحاً كان التبرع أو مستتراً (م ١١٣).

ويلاحظ أن المادة ٥٥٩ منقطة التي تنص على أن: «لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات»، لا تسرى على الولي الشرعي، لأنه ليس بمن لا يملك إلا حق الإدارة فحسب بل يملك حق التصرف أيضاً.

ولأن الإذن للقاصر في تسلم أمواله وإدارتها يتربط عليه الحد من ولاية الولي فيما يتعلق بأعمال الإدارة، فإنه يجب تسجيل طلب الإذن أو على الأقل تسجيل القرار الصادر بالإذن وفقاً للمادتين ١٠٢٦، ١٠٢٧ مراقعات حتى يمكن الاحتجاج به على الغير حسن النية الذي يتعاقد مع الولي دون علم بالحد من ولايته المترتب على الإذن الصادر للقاصر (م ١٠٢٨ - مراقعات)، ويكون التسجيل في السجل المعد لذلك في دائرة المحكمة الابتدائية (م ١٠٢٦ - ١٠٢٩ مراقعات)، فإذا أجزأ الولي مال القاصر بعد صدور الإذن للقاصر في تسلم أمواله وإدارتها وقبل تسجيل الإذن، كان إيجار الولي صحيحاً نافذاً في حق القاصر لأن الأخير ليس له أن يحتج على المستأجر حسن النية بصدور الإذن وما ترتب عليه من الحد من ولاية الولي مادام المستأجر قد تعاقد مع الولي قبل تسجيل القرار الصادر بالإذن.

وإذا أجز القاصر بعد ذلك نفس المال ونفس المدة إلى شخص آخر، كان إيجاره أيضاً صحيحاً نافذاً في حقه، ووجبت المفاضلة بين المستأجر منه والمستأجر من الولي وفقاً لأحكام المادة ٥٧٣ مدني<sup>(١)</sup>.

#### ٧٥ - (ب) الوصي والقيم ووكيل الغائب :

لا يملك الوصي والقيم ووكيل الغائب بالنسبة لأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين إلا أعمال الإدارة (مادتان ٣٩ ، ٦٥ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢) ، ومن ثم تسرى عليهم حكم المادة ٥٥٩ مدني التي تقضي بأنه : «لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة. فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات، كل هذا مالم يوجد نص يقضي بغيره» .

ومفاد ذلك أنه يجوز لهؤلاء تأجير المنقولات والعقارات المملوكة للقصر والمحجور عليهم والغائبين كقاعدة عامة - لأي مدة دون إذن من المحكمة ، ولا يستثنى من ذلك إلا ماورد في شأنه نص خاص .

وقد نصت المادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ على أن : «لا يجوز للوصي مباشرة التصرفات الآتية إلا بإذن من المحكمة: (سابعاً) إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأراضي الزراعية ولمدة أكثر من سنة في المباني .

(ثامناً) إيجار عقار القاصر لمدة تتعدى ما بعد بلوغه سن الرشد لأكثر من

سنة .

ونصت المادة ٧٨ من المرسوم بقانون علي أن :

---

(١) السنهوري ص ١٤٧ - مرقس ص ٢٠٥ - عبد الفتاح عبد الباقي ص ٤٨ الهامش .

يسرى على القوامة والوكالة عن الغائبين الأحكام المقررة فى شأن الوصاية على القصر ويسرى على القامة والوكالة عن الغائبين الأحكام المقررة فى شأن الأوصياء».

ولما كان إيجار الأماكن المبنية الخاضع لتشريعات إيجار الأماكن ، وكذا الأراضى الزراعية التى تزرع بالحاصلات العادية (الحقلية) التى يسرى عليه أحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى قبل العمل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تمتد امتداداً تلقائياً بقوة القانون إلى مدة غير محددة فإنه لا يجوز للوصى ومن فى حكمه إبرام هذه العقود إلا بإذن المحكمة وفى جميع الأحوال .

وإذا قام الوصى ومن فى حكمه مثلاً بإبرام عقد إيجار الأرض الزراعية لمدة أقل من ثلاث سنوات، فلا يجوز له تجديد عقد الإيجار أثناء سريانه لمدة تجعل الإيجار بأكمله يزيد على ثلاث سنوات، ولا يجوز له أن يعقد فى وقت واحد أو فى أوقات متقاربة عدة إيجارات متلاحقة يبدأ بعضها بعد نهاية مدة البعض الآخر إذا كان مجموع مددها يتجاوز الحد الأقصى المرنص به للثلاث قانوناً<sup>(١)</sup> وهو ثلاث سنوات .

وقد استثنت المادة ٣٩ فى فقرتها (خامس عشر) إيجار الوصى أموال القاصر لنفسه أو لزوجيه أو لأحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصى نائباً عنه وأوجبت الحصول على إذن المحكمة فى ذلك .

---

(١) رمضان أبو السعود ص ٢٩٨ وما بعدها.

٧٦ (ج) جزء مخالفة أحكام الولاية والوصاية ومافى حكمها :  
إذا أجز القانونى مال القاصر لمدة تزيد على الحد القانونى دون إذن المحكمة، فإن الإيجار لا يكون باطلاً، وإنما يجوز إنتقاصه إلى الحد القانونى ، إلا إذا أجزاه ناقص الأهلية بعد زوال سبب نقص الأهلية أو أجازته المحكمة . وحق طلب إنتقاص مدة الإيجار إلى الحد القانونى لا يثبت للمستأجر ، لأنه مقرر لمصلحة ناقص الأهلية وهو هنا المؤجر . ويجوز للولى أو الوصى ومن فى حكمه طلب إنتقاص الإيجار الذى عقده إلى المدة القانونية<sup>(١)</sup> ، لأن الوصى والقيم لا يرفع الدعوى باسمه ولحسابه حتى يمكن أن يقال أنه يسعى إلى نقض ماأجره، ولكنه يرفع الدعوى باسم ناقص الأهلية ولحسابه، وهو يباشر فى ذلك حقاً ثابتاً للقاصر باعتباره نائباً عنه، فإذا طلب إنتقاص المدة، اعتبر ناقص الأهلية أنه هو الذى يطلبها مثلاً فى شخص من ينوب عنه قانوناً .

ودعوى إنتقاص المدة تنتقل مع المال المؤجر إلى مشتري المال لأن المشتري خلف ناقص الأهلية فى حقوقه وفى التزاماته بالنسبة إلى المال ويدخل فى هذه الحقوق إنتقاص المدة<sup>(٢)</sup> .

---

(١) السنهورى ص ١٤٩ هامش (١) - عيد الفتاح عيد الباقى ص ٤٩ وما بعدها - مرقس ٢١٩ وما بعدها - وقارن حدى عيد الرحمن ص ٦٩ إذ يرى أن طلب إنتقاص الإيجار إلى الحد القانونى قاصر على ناقص الأهلية .

(٢) السنهورى ص ١٤٩ هامش (١) - عيد الباقى ص ٥ - هامش (٢) - مرقس ص ٢٢٢ وما بعدها .

وإذا كان الإيجار كله خارجاً عن ولاية النائب أو كان لا يملكه إلا بإذن المحكمة، كما لو أجر الوصى مال القاصر لنفسه أو لأحد أقاربه ، فإن العقد لا ينتفد في حق ناقص الأهلية (الأصيل) إلا إذا أقره هذا أو أجازته المحكمة<sup>(١)</sup> .

فالعقد لا يكون باطلاً أو قابلاً للإبطال «أى باطلاً بطلاناً نسبياً» ، وإنما هو صحيح غير نافذ لأن البطلان النسبي لا يكون إلا في العلاقة بين طرفي العقد والنائب الذي يتجاوز حدود نيابته يكون في حكم الغير ، كما أن العقد في حالتنا لا ينتج أثره من وقت حدوثه على خلاف البطلان النسبي إذ ينتج العقد جميع آثاره من وقت حصوله على أن تزول هذه الآثار إذا تقرر بطلانه .

وقد أخذت بهذا الرأي المذكورة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ إذ جاء بها : «ويدهى أن عدم الحصول على إذن المحكمة في جمع الحالات التي يشترط فيها القانون ذلك يجعل تصرف الولي أو عقده بوجه عام غير نافذ في حق الصغير لاكتفاء الولاية» .

غير أن محكمة النقض وإن كانت قد أخذت بهذا الرأي في بعض أحكامها إلا أنها أخذت في البعض الآخر بأن العقد يقع باطلاً بطلاناً نسبياً ، مستندة في ذلك إلى إمكان إجازة العقد من «المجلس الحسبي» أو المحكمة وإلى أن الإجازة اللاحقة كالإذن السابق، وإلى القياس على حالة التصرف الذي يقوم به ناقص الأهلية نفسه .

ومن الأحكام التي أخذت فيها محكمة النقض بأن الجزاء هو عدم نفاذ الإيجار في حق ناقص الأهلية ما يأتي :

---

(١) مرقس ص ٢٢٠ وما بعدها - رمضان أبو السعود ص ٣٠٠ وما بعدها .



١ - «نيابة الولي عن القاصر هي نيابة قانونية، ويتعين عليه حتى ينصرف أثر العمل الذي يقوم به إلى القاصر أن يكون هذا العمل في حدود نيابته أما إذا جاوز الولي هذه الحدود فإنه يفقد صفة النيابة ولا ينتج العمل الذي قام به أثره بالنسبة إلى القاصر ولا يجوز الرجوع على هذا الأخير إلا بقدر المتفعة التي عادت عليه بسببها» .

(طعن رقم ٥٠٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/١/٣١)

٢ - «نيابة الوصي عن القاصر هي نيابة قانونية ينبغي أن يباشرها - وفقاً لما تقتضيه المادة ١١٨ من القانون المدني - في الحدود التي رسمها القانون ولما كان النص في المادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بشأن الولاية على المال قد حظر على الوصي مباشرة تصرفات معينة إلا بإذن المحكمة، من بينها جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعة أو نقلها أو تغييره أو زواله وكذلك جميع التصرفات المقررة لحق من هذه الحقوق، فإن ينبغي على ذلك أن الوصي إذا باشر تصرفاً من هذه التصرفات دون إذن المحكمة يكون متجاوزاً حدود نيابته ويقعد بالتالي في إبرامه لهذا التصرف صفة النيابة فلا تصرف آثاره إلى القاصر» .

(طعن رقم ٨٧٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/٥/١٣)

ومن الأحكام التي أغلقت فيها محكمة النقض بأن الجزاء هو بطلان التصرف بطلاناً نسبياً ما يأتي :

١ - «ليس من الدفع المتعلقة بالنظام العام الدفع ببطلان إقرار الوصي بدين علي المورث بدون إذن من المجلس الحسبي أو ببطلان أي تصرف من التصرفات الوارد ذكرها في المادة ٢١ من قانون المجالس الحسبية المفروض

على الأوصياء أن يستأذنوا المجلس قبل مباشرتها. ذلك بأن عدم الاستئذان لا يجعل تلك التصرفات باطلة بطلاناً جوهرياً، بل يجعلها باطلة بطلاناً نسبياً تلحقها الإجازة فتصححها . أما التصرفات التي تقع باطلة بطلاناً جوهرياً فلا يصححها الإذن ابتداءً ، ولا الإجازة اللاحقة فتلك هي التصرفات الوارد ذكرها في المادة ٢٢ من ذلك القانون .

(طعن رقم ١٣ لسنة ٢ ق - جلسة ١٩٣٢/٦/١٦)

٢ - «إذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر عقد المقايضة الذي عقده الوصية بدون إذن المحكمة الحسبية هو عقد باطل بطلاناً نسبياً يصح بإجازة القاصر بعد بلوغه سن الرشد وجعل الإجازة تستند إلى التاريخ الذي تم فيه العقد فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح» .

(طعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٠ جلسة ١٩٦٥/١/٢١)

٣ - «لما كان من المقرر جملًا بنص المادة ٢٤ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ أن المجد يسأل مسئولية الوصي . كما جرى نص المادة ١٥/٣٩ من ذات القانون علي عدم جواز إيجار الوصي أموال القاصر لنفسه أو لزوجته أو لأحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً عنه إلا بإذن من محكمة الأحوال الشخصية للولاية علي المال، وكان الواقع في الدعوى أن الطاعن أجر الشقة مثار النزاع لابنته وزوجها (المطعون ضدهما السادسة والسابع) دون استئذان محكمة الأحوال الشخصية - بالنسبة للمطعون ضدهن من الثالثة إلى الخامسة - اللاتي كن قاصرات وقت صدور الإجازة، فإن عقد الإيجار يكون باطلاً بالنسبة لهن، كما صدرت هذه الإجازة حين كانت المطعون ضدها الأولى والثانية بالفتين سن الرشد، ومن حقهما الانفراد بإدارة أموالهما، فإن هذه الإجازة - وقد صدرت من الطاعن - تكون قد وردت علي ملك الغير ولا تنفذ في حقهما» .

(طعن رقم ٥٤٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

كما قضت بأن : «إلا أن استصدار هذا الإذن في الحالات التي يوجب فيها القانون ذلك ليس بشرط للتعاقد أو التصرف، وإنما قصد به - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلى رعاية حقوق ناقصي الأهلية والمحافظة على أموالهم بالنسبة لتصرفات معينة أرتأى الشارع لحظورتها ألا يستقل الوصي بالرأى فيها ، فتصيب من محكمة الأحوال الشخصية للولاية على المال رقيباً عليه في صدها . وهو بهذه المثابة يمد إجراءً شرعاً لمصلحة القصر دون غيرهم » .

(ظعن رقم ٢٧٥ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧١/٢/١٦)

#### ٧٧ - أهلية المستأجر :

الاستئجار قد يكون عملاً من أعمال الإدارة وقد يكون عملاً من أعمال التصرف، ومرجع التفرقة بين الاستئجار كعمل من أعمال الإدارة والاستئجار كعمل من أعمال التصرف، هو ظروف الاستئجار وإلى القصد منه، فإذا كان المستأجر قد استأجر المال لإدارة شؤنه المألوفة، كمن يستأجر داراً ليسكنها، أو كمن يستأجر مكاناً ليعاشر فيه مهنته أو حرفته، أو كان الاستئجار ليس إلا عملاً تابعاً اقتضته ظروف الإدارة كمن يستأجر آلة من آلات الزراعة، فإن الإيجار يكون من أعمال الإدارة، أما إذا كان الاستئجار عملاً مستقلاً لاتابعاً لعمل آخر، قد قصد به رأساً استغلال المال بقصد المضاربة، كمن يستغل ماله في استئجار أرض زراعية، ومن يستأجر مكاناً ليفرشه ويؤجره من الباطن، فإن الاستئجار يكون من أعمال التصرف<sup>(١)</sup> .

فإذا كان الاستئجار من أعمال الإدارة لزمه أهلية الإدارة، وإن كان من أعمال التصرف لزمه أهلية التصرف .

---

(١) الاستهري ص ١٥٢ وما بعدها - خميس خضر ص ١١٢ وما بعدها .

وهناك آراء أخرى في أهلية الاستئجار تذكرها فيما يلي :

١ - رأى - وهو الغالب - يلحظ إلى أن الاستئجار من أعمال الإدارة ومن ثم —

وعلى ذلك وفي ضوء ما عرضنا له بشأن أهلية المؤجر تثبت أهلية الاستئجار

على النحو الآتي :

تكتفى فيه أهلية الإدارة، ذلك أن المستأجر ينتفع بالشئ المؤجر في مقابل أجره يدفعها من ربح هذا الشئ أو من دخله ويقع الأجرة ليس برأس ماله .  
(محمد كامل مرسى ص ٤٠ - مرقس ص ١٨٨ - الهداوي ص ٤٧٧ - محمد السعيد رشدي ص ٢٠٨) .

٢ - رأى يذهب إلى أن الانحياز من أعمال التصرف وتلزم له أهلية التصرف لأن المستأجر حينما يدفع الأجرة يتصرف بحريته فيما يدفع، ولا يهم بعد ذلك أن تكون الأجرة من غلة العين المؤجرة أو من دخل المستأجر أو من رأس ماله، ويستثنى من هذا الحكم حالة ما إذا كان الاستئجار عملاً تقتضيه إدارة المال، كاستئجار محلات لحث الأرض أو دابة لنقل غلتها أو قناة لريها، ففي هذه الحالة يكون الاستئجار عملاً من أعمال الإدارة بالتعمية وتكتفى فيه أهليتها (عبد الفتاح عبد الهادي ص ٥٩ وما بعدها - فتحي زغلول في شرح القانون المدني ١٩١٣ ص ٢٦٩ وما بعدها - عبد الناصر العطار ص ٧٩ وما بعدها - حمدي عبد الرحمن ص ٧١) .

٣ - رأى ورد بالمذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ في صده تعليقاتها على المادة ٣٩ التي تعدد التصرفات التي لا يجوز للموصى أن يباشرها إلا بإذن المحكمة يقول وإن معيار التفرقة بين ما يعتبر من أعمال التصرف وما يعتبر من أعمال الإدارة هو الأساس برأس المال. ويقصد برأس المال أصل المال الذي آل إلى الناصر وما أضيف إليه من فاء. فكل تصرف ينطوي على إخراج جزء من رأس المال من القفلة أو على ترتيب حق عيني عليه يعتبر من أعمال التصرف. وما عدا ذلك يعتبر من أعمال الإدارة . مالم يقض ألقانون أو العرف بغير ذلك كما هو الشأن مثلاً في الإجارة التي تتجاوز مدتها ثلاث سنوات .

١ - كل من بلغ رشيداً، ولم يحكم باستمرار الولاية أو الوصاية أو بتوقيع الحجر عليه للمجنون أو العته أو للسفه أو للغفلة، يستطيع الاستئجار سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أم من أعمال التصرف. ويمكنه الاستئجار لأي مدة ولو تجاوزت تسع سنوات .

٢ - إذا كان الشخص عديم التمييز فإن لا يجوز له الاستئجار سواء كان من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف ، ويقع تصرفه باطلاً .  
وإذا صدر الاستئجار من المجنون أو المعتوه قبل تسجيل قرار الحجر، لم يكن باطلاً، إلا إذا كانت حالة المجنون أو العته شائعة وقت التعاقد أو إذا كان المؤجر على بينة منها (م ١١٤ مدني) .

٣ - أما الصبي المميز فإنه يجوز له الاستئجار في الحالات الآتية :  
(أ) في حدود المال الذي يسلم له أو يوضع تحت تصرفه عادة من مال لأغراض نفقته. فيجوز له الاستئجار بهذا المال سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو التصرف، دون التقيد بمدة معينة للاستئجار .  
(ب) إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله، فإنه يستطيع أن يستأجر من هذا الكسب وفي حدوده، سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو التصرف ، دون التقيد بمدة معينة للاستئجار .  
(ج) إذا كان للقاصر مال وأذنت المحكمة له بالزواج، فإن ذلك يكون إذناً له في التصرف في المهر والنفقة. فتستطيع الزوجة أن تستأجر من مهرها لأي مدة، سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف .

(د) إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن في تسلم أموره كلها أو بعضها لإدارتها فيكون له أهلية الاستئجار إذا كان الاستئجار من أعمال الإدارة،

دون التقيد بمدة معينة للاستئجار ، فيستطيع القاصر استئجار دار  
لسكنائه، ولكنه لا يستطيع استئجار أرض زراعية لاستغلالها .  
(هـ) إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة . فيكون له في هذه  
الحالة أن يباشر جميع الأعمال التجارية التي تدخل في هذا الإذن.  
فإذا دخل في هذه الأعمال الاستئجار كان له أن يستأجر، سواء كان  
الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف . وله الاستئجار  
لأى مدة .

#### ٧٨ - ذى الغفلة والسفيه :

إذا حجر علي ذى الغفلة والسفيه وسجل قرار الحجر، ثم أذن له في تسلم  
أمواله وإدارتها، كان له أن يستأجر في الحدود التي يستأجر فيها الصبي المميز  
المأذون له في تسلم أمواله وإدارتها . فيستطيع إذن أن يستأجر مادام الاستئجار  
من أعمال الإدارة لامن أعمال التصرف، ولأية مدة كانت .  
أما الاستئجار من ذى الغفلة أو السفية قبل تسجيل قرار الحجر فهو في  
الأصل صحيح، مالم يكن الاستئجار نتيجة تواطؤ أو استغلال فيكون العقد قابلاً  
للإبطال لمصلحة ذى الغفلة أو السفية<sup>(١)</sup> .

#### ٧٩ - الولي الشرعي :

إذا كان الولي الشرعي هو الأب، فإنه يملك الإدارة والتصرف معاً، ومن ثم  
يجوز له استئجار المال للقاصر لأي مدة، سواء كان الاستئجار من أعمال التصرف  
أو الإدارة .

أما إذا كان الولي الشرعي هو الجد فإنه يملك الإدارة فقط، ومن ثم فهو يملك  
الاستئجار للقاصر لأي مدة إذا كان الاستئجار من أعمال الإدارة ولا يملكه إلا بإذن  
من المحكمة إذا كان من أعمال التصرف .

---

(١) السنتوري ص ١٥٦ وما بعدها .

٨٠ - الوصى ومن فى حكمه :

إذا كان الاستئجار من أعمال الإدارة ، فإن الوصى يملكه دون التقيد بمدة معينة، أما إذا كان الإيجار من أعمال التصرف فلا يملكه الوصى أبداً كانت مدته إلا بعد إذن المحكمة .

وما يمسرى على الوصى يمسرى على القيم على المحجور عليه لجنون أو لعتة أو لسنه وعلى وكيل الغائب .

إثبات عقد الإيجار

٨١ - جهد :

تشدد التقنين المدنى القديم - كما سترى - فى إثبات عقود الإيجار، ومع ذلك تظل القواعد الواردة به سارية على عقود الإيجار المبرمة فى ظله، عملاً بالمادة التاسعة من التقنين المدنى الجديد التى تقضى بأن : «تسرى فى شأن الأدلة التى تعد مقدماً النصوص المعمول بها فى الوقت الذى أعد فيه الدليل، أو فى الوقت الذى كان ينهض فيه إعداده» .

وهو مبدأ سارت عليه أحكام النقض .

أما العقود التى أبرمت فى ظل التقنين المدنى الجديد، أو فى ظل قانون الإثبات سواء قبل تعديله بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ أو بعد تعديله فيخضع لإثباتها للقانون الذى أبرمت فى ظله .

(طعن رقم ٦٢٥ لسنة ٤٢ ق- - جلسة ١٩٧٧/١١/٢)

(طعن رقم ١٠٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/١/١٤)

وهذا ما سنعرض له تفصيلاً فيما يلى :

٨٢ - أولاً: إثبات عقود الإيجار التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ :

هذه العقود تخضع في إثباتها لنص المادة ٤٤٦/٣١٣ من التقنين المدني القديم الذي أبرمت في ظله . وهذه المادة تنص على أن : «عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لا يجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين، إذا لم يبدأ في تنفيذ العقد المذكور . وأما إذا ابتدئ في التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة ، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة وتعين المدة بحسب عرف البلد » .

وهذه المادة تفرق في إثبات عقد الإيجار بين فرضين :

٨٢ مكرراً- الفرض الأول : أن يكون عقد الإيجار لم يبدأ في تنفيذه :

والعقد في هذا الفرض لا يجوز إثباته إلا بالكتابة سواء كانت رسمية أو عرفية ، ولو كانت مراسلات أو برقيات متبادلة بين الطرفين .

فلا يجوز إثبات هذا العقد بالبينة والقرائن ولو كانت الأجرة عن مجموع مدة الإيجار تقل عن عشرة جنيهاً ، وذلك استثناء من الأصل المنصوص عليه في المادة ٢٨٠/٢١٥ مدني قديم .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - وإن القانون ينص على وجوب إثبات عقد الإجارة بالكتابة أو بإقرار المدعى عليه ، فلا يجوز الاعتماد في إثباته على القرائن المستنتجة من وقائع الدعوى ، فإذا قضت المحكمة للمدعى بتعويض على الحكومة بمقولة أنها فسخت من جانبها ، بدون وجه حق ، التعاقد الذي تم بينه وبينه على استئجار قطعة أرض ، معتمدة في ثبوت عقد الإجارة على ماقالته من أن الحكومة لم تنكر الإيجار . وأن مندوبيها امتنع عن تقديم المكتبات التي تبودلت بين المديرية ووزارة المالية في شأن هذه الإجارة ، وعلى ماورد في



كتاب رئيس لجنة التأجير بالمديرية إلى مدعي الإجارة من أن العطاء المقدم منه عن تأجير الصفقة قد اعتمد ، فإن هذا منها يكون خطأ ، لمخالفته مقتضى القانون بصفة عامة ، ولمخالفته على الخصوص ، ماورد في المادة ٢٤ من شروط تأجير أطيان الحكومة التي تنص على أن «التأجير لا يكون نافذاً على الحكومة إلا بعد اعتماده من وزارة المالية وتوقيع مدير المديرية على عقد الإيجار» هذا معناه أن انعقاد الإيجار معلق على شرط هو اعتماد وزارة المالية وتوقيع المدير على عقد الإيجار ، ومادام هذا الشرط لم يتحقق فلا يصح القول قانوناً بانعقاد العقد .

(طعن رقم ٢٣ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٤٤)

٢ - «من المقرر وإعمالاً للمادة التاسعة من القانون المدني أن الأدلة التي تعد مقدماً لإثبات التصرفات القانونية تخضع في إثباتها للقانون السارى وقت إعداد الدليل أو في الوقت الذي كان ينشئ فيه إعداده ، ولما كانت العلاقة الإيجارية المدعى بها قد نشأت في سنة ١٩٤٥ أو ١٩٤٦ - أى في ظل القانون المدني الملغى - فإنها تخضع في إثباتها لحكم المادة ٣٦٣ منه التي تنص على أن عقد الإيجار الحاصل بغير الكتابة لا يجوز إثباته إلا باقرار المدعى عليه أو امتناعه عن اليمين ، فلا يجوز الاعتماد في إثباته على البينة والقرائن ، وكانت محكمة الاستئناف قد أجازت - رغم اعتراض الطاعن - إثبات العلاقة الإيجارية بكافة الطرق بما فيها البينة ، وأقامت قضاها المطعون فيه على ما استخلصته من أقوال الشهود ومن القرائن فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ، ولايصح هذا الخطأ استناد الحكم إلى المادة ١١٣ من قانون الإثبات التي تجيز للمحكمة أن تقبل الإثبات بالبينة والقرائن في الأحوال التي ماكان يجوز

فيها ذلك متى تخلف الخصم عن حضور جلسة الاستجواب بغير عذر مقبول أو امتنع عن الإجابة، ذلك أن الإحالة إلي التحقيق جاءت سابقة على حكم الاستجواب الموجه للمطعون ضده الأول دون الطاعن .

(طعن رقم ١٨٢٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/١٠)  
ويسرى هذا الحكم أيضاً على تجديد الإيجار كما يسرى على الإيجار الأصلي .

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٤٨/٢/٢٦ في الطعن رقم ١٢٧ لسنة ١٦ ق بأن :

«إذا كانت المحكمة قد أقامت حكمها ، في الدعوى المرفوعة بمطالبة المدعى عليه بتقديم حساب عن إدارته المخيز الذي يملك المدعى نصيباً فيه، على أن يد المدعى عليه على المخيز قد تغيرت صفتها من يد إدارة إلى يد مستأجر، معتمدة في ذلك على أن المدعى وإن كان لم يوقع عقد الإجارة مع بقية وارئ ذلك المخيز إلا أنه أجازها إجازة ضمنية، مستخلصة ذلك من وصول صادر من المدعي إلى المدعى عليه يفيد تسلمه مبلغ كذا على أنه مايوازي نصيبه في أجرة المخيز، ومن سكوتة عدة سنين عن المطالبة بحساب ، ومن قول إخوته بإقراره الإجارة، وذلك دون أن توضح في حكمها هل اعتنادها بهذا الوصول كان على اعتبار أنه كتابة دالة بذاتها على قبوله للأجرة أم على اعتبار أنه مبدأ ثبوت بالكتابة تكمله القرائن التي أوردتها، أم على اعتبار أنه مجرد قرينة تعلق في المرتبة علي تلك القرائن، بحيث لا ينهم من هذا الحكم هل التزمت المحكمة في إثبات الإجارة الضمنية لعقد الإيجار قواعد الإثبات العامة الواردة في المادة ٢١٥ وما بعدها من القانون المدني أم قاعدة الإثبات الخاصة المنصوص عليها في المادة ٣٦٣ وإن كانت هي التزمت القواعد العامة فما الطريق الذي سلكته أهر طريق الإثبات بالكتابة أو مايقوم

مقامها أم الإثبات بالبينة والقرائن فهذا من الحكم قصور يعجز محكمة النقض عن مراقبته من جهة مخالفته القانون أو نزوله على أحكامه وهو بهذا يكون باطلاً .

وقد ذهب القضاء إلى أن القانون وإن أجاز الإثبات بالبينة عند وجود مبدأ ثبوت بالكتابة، إلا أن ذلك لا يصح في مسائل الإيجار، لأن القانون قضى بصريح نصه بأن عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لا يجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه أو امتناعه عن اليمين إذا لم يبدأ في التنفيذ<sup>(١)</sup> .

غير أن كثيراً من الشراح خالفوا مذهب القضاء استناداً إلى أن المشرع قد اعتبر البينة المضافة إلى مبدأ ثبوت بالكتابة معادلة للكتابة<sup>(٢)</sup> .  
غير أنه كان متفقاً على جواز الإثبات بالبينة إذا ثبت ضياع سند الإيجار بقوة قاهرة .

وإذا قدم الخصم سنداً مكتوباً لإثبات الإيجار لم يجز إثبات عكس ما يتضمنه إلا بالكتابة .

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٨/٦/١٩٤٢ في الطعن

رقم ٦ لسنة ١٢ ق بأن :

«إذا كان المستأجر يطعن في عقد الإيجار بالصورية والمؤجر يدفع بعلم جواز الإثبات فلا يجوز للمحكمة، مادام الإيجار ثابتاً بالكتابة ولا يوجد لدى المستأجر دليل كتابي على دعواه- أن تقضى بصورية عقد الإيجار بناء على مجرد القرائن وإلا كان قضاؤها باطلاً لاستناده إلى دليل غير جائز الأخذ به في الدعوى» .

---

(١) استئناف ٣١ مارس ١٩٠٦، ٢٦ فبراير ١٩٢٨، ٣١ مارس ١٩٣٠ المشار إليها بمؤلف

الدكتور محمد كامل مرسى ص ٨١ هامش (٢)- راجع أيضاً رمضان أبو السعود ص ٥١٠ .

(٢) السنهوري ص ٢٣٣ وما بعدها - سليمان مرقس ص ٢٣٠ وما بعدها .

وإذا لم يتضمن العقد المكتوب تحديداً لمواعيد استحقاق الأجرة ومدة الإيجار، فيتبع في هذا الشأن ما تنص عليه المادة ٤٦٥/٣٨٠ مدنى قديم من أن «تستحق أجرة كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضاءها ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك» ، وما تنص عليه المادة ٤٦٨/٣٨٣ من أنه : «إذا حصل الإيجار بغير تعيين مدة فيعتبر أنه حاصل لمدة سنة أو ستة أشهر أو شهر علي حسب المقرر في مواعيد دفع الأجرة إن كان في كل سنة أو كل ستة أشهر أو كل شهر ... إلخ» .  
أما إذا أغفل تحديد مقدار الأجرة في العقد، فإنه يجوز تعيينها بتقدير القاضى مستعيناً بأهل الخبرة هي حيث يلجأ هؤلاء إلى أجرة المثل .

فإذا لم توجد كتابة فإنه يمكن إثبات العقد بالاقرار أو اليمين الحاسمة، باعتبار أن الاقرار واليمين يقومان مقام الكتابة عند عدمها ويعتبران في مرتبتها . والاقراء قد يكون قضائياً أو غير قضائى ، فإذا كان غير قضائى فلا يجوز إثباته بالبينة أو القرائن، وإلا أمكن إثبات الإيجار بالبينة أو القرائن، بطريق غير مباشر، وقد اكتفت المحاكم في ذلك بمجرد خطاب مرسل من المستأجر إلى المؤجر يستمهلكه في دفع الأجرة أو يطالبه بإجراء ترميمات .. إلخ، أو إيصال معطى من المالك للمستأجر باستلام مبلغ على حساب الأجرة أو من حساب الأجرة المستحقة عن مدة معينة .

وبما أن الاقرار من طرق الإثبات فإنه يجوز للمدعى تقييداً لهذا الطريق أن يطلب استجواب المدعى عليه لحمله على الإقرار .

واليمين التى يثبت بها الإيجار، هي اليمين الحاسمة لا المتممة، ويوجهها المدعى إلى المدعى عليه فإذا نكل عنها الآخر ثبت الإيجار ، وإذا ردها على المدعى ولم يحلفها الأخير لم يثبت الإيجار .

٨٣ - الفرض الثانى: أن يكون عقد الإيجار قد بدئ فى تنفيذه: وأعمال الهدء فى التنفيذ تتحقق بكل عمل مادى أو قانونى يصدر من المؤجر أو المستأجر استعمالاً لحقوقه أو تنفيذاً لالتزاماته الناشئة من العقد . ومن قبيل الأعمال المادية التى تعتبر بدءاً فى التنفيذ، انتقال المستأجر إلى المسكن المؤجر وإقامته فيه ، ومن قبيل الأعمال القانونية دفع المستأجر قسطاً معيلاً من الأجرة أو تنازل المستأجر عن الإيجار لغيره .

ويجب التفريق فى هذا الفرض بين حالتين :

الأولى : أن يكون بدء التنفيذ متنازعا عليه .

الثانية : أن يكون بدء التنفيذ غير متنازع عليه .

ونعرض لهاتين الحالتين على التوالى :

٨٤- (أ) حالة بدء التنفيذ المتنازع عليه :

إذا كان الهدء فى التنفيذ متنازعا عليه بين المؤجر والمستأجر، وقع على عاتق المدعى إثبات الهدء فى التنفيذ .

فإذا كانت أعمال الهدء فى التنفيذ تصرفات قانونية، فإنه يجب إثباتها بالطرق المثبتة للمقد نفسه وهى الكتابة أو الإقرار أو اليمين .

أما إذا كانت أعمال الهدء فى التنفيذ أعمالاً مادية فهذه يمكن إثباتها ذاتها بالبيئة والقرائن. غير أن ثبوت هذه الأعمال المادية فى ذاتها ليس دليلاً على اتصالها بعقد إيجار بدئى فى تنفيذه، فيجب إقامة الدليل على ذلك أيضاً ولكن بطريق الكتابة أو الإقرار أو اليمين فيمكن مثلاً أن يثبت بالبيئة تسليم المالك مفاتيح منزله الذى كان معروضاً للإيجار إلى شخص يدعى استجاره، ولكن ثبوت ذلك يحتمل معه أن يكون تسليم المفاتيح لذلك الشخص لتسليمه من معاينة المنزل أو لإجراء بعض إصلاحات فيه لحساب المالك، كما يحتمل أن يكون تسليم المفاتيح

تنفيذاً لعقد إيجار تم بينهما ، فلا يكفى وحده إذن لاعتباره بدءاً فى تنفيذ الإيجار بل لابد من إقامة الدليل على أن حصوله كان يقصد به تنفيذ عقد إيجار . ولاقتيل البينة فى ذلك لأن قبولها يؤدى إلى إمكان إثبات عقد الإيجار ذاته بالبينة وهو مالا يجوز (١) .

٨٥ - (ب) - حالة بدء التنفيذ غير المتنازع عليه :

إذا كان البدء فى التنفيذ غير متنازع عليه ، فمعنى ذلك عدم المنازعة فى وجود الإيجار ذاته ، ويكون الإيجار ثابتاً بإقرار الطرفين .

غير أن المنازعة قد تقع فى مقدار الأجرة أو فى مدة الإجارة . ولم يتركه التقنين المدنى القديم إثبات ذلك للقواعد العامة وإنما نص فى المادة ٢/٣١٣ على أنه : «وأما إذا ابتدئ فى التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة وتعين المدة بحسب عرف البلد» .

فتثبت الأجرة بالمخالصة ، ويقوم مقام المخالصة أى دليل كتابى آخر ، وإذا فقدت المخالصة بقوة قاهرة جاز الإثبات بالبينة والقرائن .

فإذا لم توجد المخالصة أو أى دليل كتابى آخر ، فلا يجوز الإثبات بالبينة والقرائن ، وإنما يجرى الإثبات بمعرفة أهل الخبرة ، وذلك بتقدير أجرة المثل ، ولا يعتبر رأى أهل الخبرة فى هذه الحالة استشارياً ، وإنما يعتبر قطعياً ولا يمنع أن يجرى الاتبات بإقرار المدعى عليه أو اليمين .

---

(١) التستوى ص ٢٢٨ وما بعدها - محمد كامل مرسى ص ٨١ وما بعدها - مرقس ص ٢٣٤ وما بعدها - وقارن ومضان أبو السعود ص ٥٢ ، فيلحق إلى جواز إثبات بدء التنفيذ بكافة طرق الاتبات إذا كان هذا البدء متنازعاً فيه ، وطالما أن بدأ التنفيذ بعد قوته على وجود الإيجار ، فإنه يجوز إثبات عكس هذه القرينة بكافة الطرق . فيجوز إقامة الدليل على أن شغل العقار لم يكن بموجب عقد إيجار وإنما تم غصباً .. إلخ » .

أما إثبات المدة فيرجع فيه إلى عرف البلد، وإذا لم يكن العرف ثابتاً، جاز إثباته بجميع طرق الإثبات .

ويجوز قبل الرجوع إلى العرف إثبات المدة بدليل كتابي أو يبدأ ثبوت بالكتابة معززاً بالبيينة والقرائن، وكذلك يجوز الإثبات بالإقرار واليمين .

أما إذا كانت بعض شروط الإيجار محل نزاع بين الطرفين ، كشرط تقديم المستأجر لتأمينات معينة أو شرط خاص بفسخ الإيجار، فإن إثبات هذه الشروط يخضع لحكم القواعد العامة في الإثبات .

٨٦ - ثانياً: إثبات عقود الإيجار التي أبرمت منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ حتى أول ديسمبر سنة ١٩٦٨ :

هذه العقود أبرمت في ظل التقنين المدني الجديد، وقبل العمل بقانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ . وقد خلا التقنين المدني الجديد من ثمة قواعد خاصة بإثبات عقود الإيجار، وبالتالي خضع إثبات هذه العقود للقواعد العامة في الإثبات المنصوص عليها في هذا التقنين .

وبالترتيب على ذلك، إذا كان عقد الإيجار يزيد قيمته على عشرة جنيهات فلا يجوز البيينة في إثبات وجوده أو انتقضائه، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك (م ١/٤٠٠) ، وإذا يجب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار ويمين . ويجوز إثبات الإيجار بالبيينة والقرائن مهما كانت قيمته إذا كان العقد تجارياً (م ١/٤٠٠) .

ويعتبر العقد تجارياً إذا توافرت فيه شروط العمل التجاري المنصوص عليها بالمادة الثانية من قانون التجارة، كما لو أبرم الإيجار بين تاجرين لأغراض التجارة، أو كان تابعاً لعمل تجاري . وإذا أبرم الإيجار لأغراض التجارة بين مؤجر غير تاجر ومستأجر تاجر كان عقداً مختلطاً، وجاز للتاجر أن يثبت به البيينة والقرائن، بينما

لا يجوز لغير التاجر إثباته إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار معين إذا زادت قيمته على عشرة جنيهات<sup>(١)</sup>

ولا يجوز إثبات الأيجار بالبينة ولو لم تزد القيمة على عشرة جنيهات فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي (م ٤٠١/أ) .

ويجوز الإثبات بالبينة فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد مبدء ثبوت بالكتابة (م ٤٠٢/أ) .

ويجوز الإثبات بالبينة فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي (٤٠٣/أ)، أو إذا فقد الدائن سند الكتابي بسبب أجنبي لا يد له فيه (م ٤٠٣/ب) .

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «لأخرج على المحكمة أن تعتمد في حكمها في دعوى إجارة بين الحكومة وبين الأفراد، على تحقيق ما قام به رجال الإدارة، لأن هذا التحقيق هو من خصائص وظائفهم باعتبارهم ممثلين للسلطة العامة، والحكومة إنما تعاقدت مع المستأجرين بصفتها المدنية» .

(طعن رقم ٣٦ لسنة ٢ ق - جلسة ١٩٣٢/١١/١٧)

٢ - «إذا كانت المحكمة بعد أن نفت صفة الظهور عن وضع يد المدعى، وبعد أن قررت أن شهوده لم يبينوا صفة وضع يده، فأثبتت بذلك عجزه عن إثبات ظهوره مظهر المالك، قد استطردت فقالت إن المدعي عليه يقول إن المدعى إنما وضع يده بصفته مستأجراً وأن ظروف الدعوى وملابساتها وأوراقها تدل على صدق قوله، فذلك من المحكمة ليس حكماً بقيام عقد الأيجار بين طرفي

---

(١) عهد الناصر المطبوع ص ١١٨ - مرقس ص ٢٣٦ هامش (٣٢) .



الدعوي حتي كان يصح النعي عليها أنها خالفت فيه قواعد إثبات عقد الإيجار . بل هو استكمال لمساqqته نقياً لما ادعاه المدعي من أنه في وضع يده علي المنزل كان ظاهراً بمظهر المالك».

(طعن رقم ٢٥ لسنة ١٦ ق- جلسة ١٩٤٧/١/١٦)

٣- « إذا كانت المحكمة قد استخلصت من مناقشة المستأجر بالجلسة من أنه دفع للمؤجر مبلغاً من إيجار السنة التالية بالإضافة إلي القرائن الأخرى التي أوردتها أن تحت يد المستأجر وصولاً بهذا المبلغ وأن في امتناعه عن تقديمه يجعل واقعة تجديد عقد الإيجار المدعي بها قرينة الاحتمال بما يجوز معه إثباتها بكافة الطرق القانونية بما فيها القرائن ، فإن هذا الذي ذهب إليه المحكمة وأقامت عليه قضاها لا يعتبر تجزئة للاعتراف ومن ثم لا تكون قد أخطأت في القانون».

(طعن رقم ٢٨ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/١٢/١٦)

**ويجب عند القضاء بإثبات العلاقة الإيجارية بين الطرفين، بيان مقدار الأجرة الاتفاقية في حالة وجود نزاع عليها بين الطرفين ، وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :**

«المقرر في قضاء محكمة النقض أن إثبات العلاقة الإيجارية بين طرفي عقد الإيجار يقتضي بيان محل التزام كل من الطرفين وكانت الأجرة هي محل التزام المستأجر في هذا العقد، ويشترط فيها كما يشترط في أي محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة بما لازمه بيان الأجرة القانونية الواجبة علي المستأجر أداؤها عند إثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر له في حالة منازعة الطرفين حول الأجرة الاتفاقية . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه بعد أن انتهى في قضاائه إلي تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من ثبوت صورية ما أثبت بعقد الإيجار المؤرخ / / والمبرم بين الطاعن والمطعون ضده الأول من وروده علي عين مفروشة وثبوت العلاقة الإيجارية بين الطرفين عن عين خالية بما لازمه أن

تكون الأجرة القانونية هي الواجبة التطبيق ويتعين علي محكمة الموضوع أن تبحثها وتتحرى عنها سيما وأن قوانين إيجار الأماكن حددت الأجرة القانونية وطرق تقديرها وسبق للطاعن أن استأجر شقة النزاع بأجرة شهرية قدرها (٢٥) جنيه في سنة ١٩٨٤. إلا أن الحكم المطعون فيه عاد واعتد بالقيمة الإيجارية الواردة بالعقد المذكور وقدرها (٧٠) جنيه رغم ثبوت التحايل عليه - وذلك من مؤدي فاسد مفاده خلو الأوراق مما يفيد تحديد الأجرة القانونية لشقة النزاع بمعرفة لجنة تحديد الأجرة إعمالاً للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد أغفل التحدث عن الأجرة الاتفاقية السابقة الواردة في العقد المؤرخ / / وقد حجه ذلك عن حسم تاريخ إنشاء المبني الكائن به شقة النزاع أو تاريخ الترخيص بتشبيده إن كان وصولاً لتحديد قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق من مصدر قانوني سديد وبيان ما إذا كان قد صار تحديد الأجرة القانونية لوحداته بما فيها شقة النزاع من عدمه بما يصمه بعوار الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ويعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيقه لصحيح القانون بما يعيبه.

(ملعن رقم ٢٩٦٧ لسنة ٦٣ جلسة ٢٤/٤/١٩٩٧)

٨٧- ثالثاً: إثبات عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول ديسمبر ١٩٦٨ حتي ٣٠ سبتمبر ١٩٩٢ :

يحكم إثبات هذه العقود، مواد قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ (المعمول به اعتباراً من أول ديسمبر ١٩٦٨).

فإذا كانت قيمة العقد تزيد علي عشرين جنيهاً فلاتجوز شهادة الشهود في إثبات وجوده أو انقضائه مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك (م ١/٦٠).

ومن ثم لايجوز إثبات العقد في هذه الحالة إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار ويمين.

ولايجوز الإثبات بشهادة الشهود ولو لم تزد القيمة علي عشرين جنيهاً، فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي (م ١/٦١) ويجوز الإثبات بشهادة الشهود في الحالات الآتية :

- ١- إذا كان العقد تجارياً (م/١/٦٠).
- ٢- إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة (م/١/٦٢)
- ٣- إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول علي دليل كتابي (م/١/٦٣).
- ٤- إذا فقد الدائن سندَه الكتابي بسبب أجنبي لايد له فيه (ب/١/٦٣).

٨٨- رابعاً: إثبات عقود الإيجار التي تبرم منذ أول أكتوبر سنة ١٩٩٢.

يجري إثبات عقود الإيجار التي تبرم منذ أول أكتوبر سنة ١٩٩٢، وفقاً لقواعد الإثبات التي تحكم العقود التي تبرم منذ أول ديسمبر سنة ١٩٦٨ حتي ١٩٩٢/٩/٣٠، والتي أورناها في البند السابق مع فارق واحد هو أن نصاب الإثبات بالبينة أصبح مائة جنيه بمقتضي المادة السابعة من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ (المعمل به من ١/١٠/١٩٩٢) والتي عدلت المادتين ٦٠، ٦١ من قانون الإثبات.

ثم أصبح خمسمائة جنيه بمقتضي القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ المعمول به اعتباراً من ١٧/٧/١٩٩٩.

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن :

« النص في المادة ٦٣ من قانون الإثبات علي أنه : يجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي..... (ب) إذا فقد الدائن سندَه الكتابي بسبب أجنبي لايد له فيه» يدل علي أن المشرع استهدف مواجهة حالة ما إذا كانت القواعد المتعلقة باستلزام الحصول علي الدليل الكتابي الكامل قد روعيت ، بيد أن الإثبات بالكتابة قد امتنع بسبب فقد هذا الدليل فيجوز عندئذ أن تحل شهادة الشهود محل الدليل الكتابي، شرطه أن يكون هذا الفقد راجعاً إلي سبب لايد للمدعي فيه ومؤني هذا أن يكون الفقد قد نشأ من جراء حادث جبري أو قوة قاهرة، فتستبعد إذن صور الفقد بسبب يتصل بفعل مدعي الدليل- وإوكان خطأ أو إهمالاً - بقطع السبيل إلي التواطؤ مع الشهود».

(طعن رقم ٦١٨ لسنة ٥٤ ق- جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

## وقد قضت محكمة النقض بأن :

" إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن أقام دعواه بطلب الحكم على أبيه المؤجر والملك الأصلي للعقار بثبوت العلاقة الإيجارية بينهما عن شقة النزاع وتدخل المطعون ضده بصفته المشتري للعقار الكائن به العين منازعاً في صحة واقعة التأجير ، وتصنت محكمة أول درجة للفصل في هذا النزاع وانتهت إلى ثبوت العلاقة الإيجارية ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه برفض الدعوى على أنه كان على الطاعن أن يقيم دعواه ابتداء على المطعون ضده يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

( طعن رقم ٤٢٨ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٣/١/١٣ )

( راجع في إثبات عقود إيجار الأراضي بند (٥٠) ومؤلفنا أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي ومؤلفنا شرح التعديلات الجديدة في قانون الإصلاح الزراعي الصادرة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ) .

( راجع في إثبات عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية ج١ ) .

## وقد قضى بأن :

١- " تنازل الطاعنين عن التمسك بعقد الإيجار لايحول بينهم وبين إثبات العلاقة الإيجارية بكافة الطرق . قضاء الحكم بطردهم من عين النزاع استناداً إلى هذا التنازل خطأ وقصور " .

( نقض طعن رقم ٣٠١٠ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٧/٢/١٧ )

٢- " استخلاص ثبوت قيام العلاقة الإيجارية أو انتقائها وإسباغ وصف المستعقد فيها . من إطلاقات محكمة الموضوع . شرطه . بيان المصدر الذي استقت منه الحقيقة التي أقامت عليها قضاؤها وأن يكون استخلاصها سائغاً له سنده من الأوراق ومؤيداً إلى النتيجة التي انتهت إليها " .

( طعن رقم ٢٢٥٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/١٥ )

( طعن رقم ٥٣١٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٥/١٨ - غير منشور )

٣- استخلاص ثبوت العلاقة الإيجارية أو انتقائها من سلطة محكمة الموضوع . شرطه . أن يكون استخلاصها سائغاً وله أصله الثابت

بالأوراق . عدم التزامها بالتحدث عن كل قرينة يدلى بها الخصوم أو تتبعهم في مختلف أقوالهم وحججهم أو الرد على كل منها استقلالاً مادام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لما عداها .

(طعن رقم ٧٦٣٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

(طعن رقم ١١٤٥٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٨/٦/٨)

#### ٨٩- إثبات الأجرة :

إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو تعذر إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل (٥٦٢ مدي) .  
أنظر التفصيل في شرح المادة (٥٦٢) .

#### ٩٠- تقدير قيمة الإيجار :

لا ينظر في تقدير قيمة الإيجار إلى قيمة منفعة العين المؤجرة ، بل ينظر إلى الأجرة المحددة في العقد ، فإذا كان المتعاقدان قد حدد مدة للإيجار فإن قيمته تحدد بجملة الأجرة المستحقة عن هذه المدة كلها ، ولو كانت تدفع على أقساط دورية فإذا أجر منزلاً لمدة سنة بأجرة شهرية قدرها خمسة جنيهات كانت قيمة العقد ستين جنيهاً .

وإذا لم يحدد العقد مدة كما لو كان الإيجار مشاهرة أو سنوياً ، قابلاً للامتداد مدداً أخرى إلى أن يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته في إنهاء العقد .

فقد ذهب الرأي الغالب في الفقه إلى الاعتداد في تحديد قيمة العقد بالفترة المحددة لدفع الأجرة فتكون شهراً أو سنة فتكون هذه الفترة قابلة للامتداد لا ينفي أن مدة الإيجار هي هذه الفترة ، وأنه قد ينتهي فعلاً

بانقضاءها إذا قام أحد المتعاقدين بالتنبيه على المتعاقد الآخر بالإخلاء ولأن المدة في هذه الحالة وإن كانت غير معينة إلا أنها تتحدد بميعاد دفع الأجرة طبقاً للمادة ٥٦٣ مدني ولأن امتداد الإيجار في هذه الحالات فيه مجاوزة لمدة العقد الأصلية<sup>(١)</sup> .

وسرى أن الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية، اعتبرت في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٣/٢/٢٣ في الطعين رقمي ٦٦٦، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق أن الاتفاق على مدة الإيجار على النحو السابق يؤدي إلى اعتبار العقد بعد انتهاء المدة المتفق عليها متجددا تلقائياً لمدة أخرى مماثلة لا يعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائها ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر في هذه الحالة منعقد لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني واعتباره بعد انتهاء مدته الأولى المتفق عليها متجددا للفترة المحددة لدفع الأجرة .

(١) الدكتور منصور مصطفى منصور البيع والمقايضة والإيجار ١٩٥٦/ ١٩٥٧ ص ٣٨٩ - الدكتور عبد المنعم الصده محاضرات في عقد الإيجار ١٩٥٦/١٩٥٥ ص ١٠٧ - محمد لبيب شنب ص ١٥٠ - عبد الناصر العطار ص ١١٦ هامش (١) ص ١١٧ هامش (١) وقارن مرقس ص ٢٣٦ هامش (٣٥) وما بعدها - السنهاوي ص ٢٤٦، ٢٤٧ هامش (١) فيذهبان إلى أن العقد يعتبر في هذه الحالة غير محدد القيمة ويجب إثباته بالكتابة ولو كان معقوداً مشاهرة بأجرة لا تتجاوز نصاب البيئة وقد أورد الدكتور سليمان مرقس في كتابه : « ونحن نرى أن مدة العقد في هذه الحالة ليست شهراً واحداً فحسب بل هي شهر قابل للامتداد أكلياً دون حاجة إلى أي عمل يأتيه أي من الطرفين وليس أدل على ذلك من أن مدد الامتداد تعتبر استمراراً للعقد الأصلي ذاته وتخضع لشروطه وللقانون ذاته الذي كان سارياً وقت انعقاده . وفوق ذلك فإن امتداد هذا العقد يكون متوقفاً من وقت إبرامه، بل إنه يعتبر هو الأصل ما لم يعلن أحد الطرفين الآخر برغبته في وضع حد للعقد، لذلك يتعين عند إبرام العقد - وهو الوقت الذي يتحدد فيه وجوب إعداد دليل كتابي أو عدمه - إدخال الامتداد في تقدير القيمة . لأن مدة الامتداد غير معينة، فتعتبر قيمة العقد غير معينة ويلزم إثباته بالكتابة ولو كانت أجرة الشهر الواحد لا تتجاوز مائة جنيه (خمسائة جنيه الآن) .

مادة (٥٥٩)

لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، أُنقِصت المدة إلى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقتضى بغيره .

الشروح

٩١ - مدة الإيجار المرخّص بها لمن لا يملك إلا حق الإدارة :

نصت المادة على أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، والمادة صريحة في أن حكمها لا يحد إلا من سلطة من يكون له حق الإدارة ، وحق الإدارة يختلف عن أهلية الإدارة<sup>(١)</sup> ، إذ الأول حق أو ولاية تثبت لشخص على مال مملوك لغيره ، وهذه هي حال الوصي والقائم والوكيل ، أما أهلية الإدارة فهي صفة في الشخص تمكنه من أن يباشر بنفسه تصرفات قانونية صحيحة على أموال نفسه ، ومن ثم فإن هذه المادة لا تنسرى على الناصر أو غيره من ناقصي الأهلية الذين ينحهم القانون أهلية الإدارة .

ومما يحز هذا الرأي ، أن المشرع استوحى حكم المادة ٥٥٩ من الفقرة الثانية من المادة ٤٤٧/٣٦٤ منى قديم التي تقصر حكمها على الوصي والولي الشرعي . وأن هذه الفقرة تقتضى بأن : « والإيجار المعتبر من وصى أو ولي شرعى لا يجوز أن يكون إلا لمدة ثلاث سنين ما لم تأذن المحكمة التي من خصائصها الحكم في مسائل

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٤٤ هامش (٣) وما بعدها - الدكتور محمد السعيد رشدي

أعمال التصرف وأعمال الإدارة في القانون الخاص رسالة دكتوراه ١٩٨٣ ص ٢٠٨ .

الأوصياء بأزيد منها» وما جاء بالمذكرة الإيضاحية تمليقاً على المادة ٧٥٥ من المشروع التمهيدى التى أصبحت ينصها المادة ٥٥٩ من القانون من أنه «وعنى المشروع أن يبين أن الإيجار قد يصدر من غير المالك عن له حق الإدارة، كوكيل أو وصي أو قيم أو حارس أو ناهر وقف ، فلذلك أن يؤجر لأكثر من ثلاث سنوات «وهى المدة المألوفة للإدارة» إلا بترخيص من السلطة المختصة ، كالمجلس الحسبي فى حالة الأوصياء والقوام والمحكمة الشرعية فى حالة نظار الوقف ، فإذا زاد الإيجار على ثلاث سنوات أنقصت المدة إلى ثلاث .. إلخ» (١) .

ولا يصح القول بالحد من أهلية الإدارة، قياساً على حكم القانون بالحد من الإدارة، لأن الحد من السلطة استثناء، والاستثناء لا يقاس عليه .

والقيد الوارد بالمادة - من ناحية أخرى قاصر على التأجير دون الاستئجار فإذا كان الاستئجار داخلياً فى أعمال الإدارة - طبقاً للمعيار الذى أخذنا به فيما سلف - جاز لمن له الحق فى الإدارة أن يستأجر المنقول والعقار على السواء لأى مدة ولو زادت على ثلاث سنوات .

#### ٩٢ - أثر تجاوز مدة الإيجار :

لا يترتب على عقد الإيجار عن لايملك إلا حق الإدارة لأكثر من ثلاث سنوات، بطلان الإيجار ، وإنما يظل الإيجار صحيحاً ولكن تنقص مدة الإيجار إلى الحد القانونى وهو ثلاث سنوات .

#### ٩٣ - سلطة الوكيل فى التأجير :

تنص المادة ٧٠٢ مدني فى فقرتها الثالثة على أن : «الوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة إلا فى مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من تواجد ضرورية وفقاً لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى» .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ح ٤ ص ٤٧٢ .



وعلى ذلك إذا صدرت الوكالة للوكيل مخصصة بعمل معين، كان على الوكيل مباشرة هذا العمل وحده، ولم يكن له مباشرة غيره من الأعمال ، سوى ما يقتضيه العمل الموكل فيه من توابيع ضرورية وفقاً لطبيعة الأمر وللعرف الجارى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - (أ) - «تختلف سعة الوكالة باختلاف الصيغة التى يفرغ فيها التوكيل ومؤدى نص المادة ٧٠٢ من القانون المدنى أن الوكالة الخاصة تحدد بعمل أو أعمال قانونية معينة وترد على أعمال التصرف وأعمال الإدارة على السواء وهى وإن اقتصر على عمل معين فهى تشمل كذلك توابعه ولوازمه الضرورية وفقاً لطبيعة الأشياء والعرف السارى، وتحديد مدى الوكالة مسألة واقع يبت فيها قاضى الموضوع بما له من السلطة فى تعرف حقيقة ماأراده العاقلان مستعيناً بمعبارة التوكيل وبظروف الدعوى وملابساتها طالما كان الاستخلاص سائغاً .

(ب) - «إذا كان البين من مطالعة التوكيل الصادر من المستأجرة الأصلية إلى المظعون عليه الثانى أنه توكيل رسمى عام تضمن توكيلاً خاصاً مضافاً إليه فى «البيع والشراء فيما يتعلق بالمتنولات وكل ما هو منقول وثابت والتوقيع على عقد البيع الابتدائى وقبض الثمن...» فإن نطاق هذه الوكالة الخاصة يتسع لتصرف المظعون عليه الثانى فى التنازل عن حق الإيجار باعتباره بيعاً لمتقول .

(ظعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)

٢ - «إذا كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المظعون فيه قد فسر عبارات التوكيل الصادر من الطاعتين إلى الأستاذ (....) المعامى والذى اقتصر على تخويله الحق فى إقامة الدعاوى نيابة عنهما أمام المحاكم كافة وتقبلهما

أمامها واتخاذ الإجراءات والتصرفات القانونية المتعلقة بها - بأنه يبيع له القيام بأعمال الإدارة وإبرام عقود الإيجار التي تزيد مدتها علي ثلاث سنوات نيابة عنهما مخالفاً بذلك مدلول المعنى الظاهر لعباراته بما لا يحتمله ورتب علي ذلك تأييد قضاء الحكم المستأنف برفض الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون» .

(طعن رقم ٦٠١ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣)

٣ - «تجديد مدى سعة الوكالة . العبرة فيه بعبارات التوكيل وملاسات صدور وظروف الدعوى . استقلال قاضي الموضوع بتقدير مداها» .

(طعن رقم ٣٤٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩١/١/٥)

٤ - «من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المناط في التعرف علي مدى سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل إجراها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات يتحدد بالرجوع إلى عبارة التوكيل ذاته وما جرت به نصوصه وإلى الملاسات التي صدر فيها وظروف الدعوى، فإذا استعمل المتعاقدان نموذجاً مطبوعاً للعقد أو المحرر وأضافا إليه بخط اليد أو بأية وسيلة أخرى شروطاً أو عبارات تتعارض مع الشروط والعبارات المطبوعة وجب تغليب الشروط والعبارات المضافة باعتبارها تعبيراً واضحاً عن إرادة المتعاقدين» .

(طعن رقم ١٤٩٠ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٢٥)

وعلى ذلك يجوز للمالك أن يوكل غيره في تأجير ملكه وعندئذ يتقيد الوكيل بهذا التوكيل، وما ورد فيه من شروط، وعلى الخصوص الشرط الخاص بمدة الإيجار ، فيجوز أن يوكله في أن يؤجر لمدة سنة أو ثلاث سنوات أو عشر سنوات. أما إذا وكله في التأجير دون أن يبين في سند هذا التوكيل حدود سلطته في

التأجير لم يكن له أن يؤثر لمدة أكثر من ثلاث سنوات طبقاً لنص المادة ٥٥٩ مدني (١) .

أما الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لاتخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني المحاصل فيه التوكيل، فهي لاتخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة، وعلى هذا نصت المادة ٧٠١ بقولها : «الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لاتخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني المحاصل فيه التوكيل ، لاتخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة .

ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الدين . ويدخل فيها أيضاً كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة كبيع المحصول وبيع البضاعة أو المنقول الذي يسرع إليه التلف وشراء ما يستلزمه الشئ محل الوكالة من أدوات لحفظه واستغلاله . ومفاد ذلك أن الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لاتخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة .

وقد أعتبرت المادة من أعمال الإدارة ، الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات «وما يدخل فيه من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة» ، فإذا زادت مدة الإيجار على ثلاث سنوات فإنه يلزمه وكالة خاصة .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - ولئن كان الأصل وفقاً للمادة ١٠٥ من القانون المدني أن ما يبرمه الوكيل في حدود وكالته ينصرف إلى الأصيل إلا أن نياحة الوكيل عن الموكل تقف

---

(١) الدكتور عبد المنعم البدرأوى ص ٤٧٧ وما بعدها .

عند حد الغش، فإذا تواطأ الوكيل مع الغير للإضرار بحقوق موكله ، فإن التصرف على هذا النحو لا ينصرف إلى الموكل .

(طعن رقم ٢٧٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٤/٧)

٢ - «إذا كان البين من قرارات المحكمين الابتدائي والاستئنافي أن الطاعنين ذهبا إلى أن المطعون عليه الثاني كان وكيلاً عن والدته الحارسة القانونية السابقة التي كان لها حق التأجير، وأنها أجازت تعاقد معهما منذ إبرامه في سنة ١٩٦٧ وصاقاً قرائن عدة منها أن المؤجر لهما كان يعايش الحارسة حتى مماتها في سنة ١٩٧٢ وأنها تعلم بشغلها الحوانيت لإقامتها في ذات العقار الكائنة به، وأنها لم تقم أي دعوى عليهما تطالب بإخلائهما، وطلباً الإحالة إلى التحقيق لإثبات الوكالة وإجازتها للتعاقد . لما كان ماتقدم فإنه وإن كانت الإحالة إلى التحقيق من إطلاقات محكمة الموضوع، إلا أنه يتعين أن يكون رفض الاستجابة لهذا الطلب قائماً على أسباب مبررة تكفي لحمل قضائها، والرد على القرائن التي تلزم الخصوم بها . لما كان ماسلف، وكان المحكم المطعون فيه جعل عمدته في قضائه أنه لم يرد بعقد الإيجار ما يشير إلى تعاقد المؤجر بصفته وكيلاً عن الحارسة السالفة ورتب على ذلك أنه لا محل لإثبات الوكالة أو الإجارة، وكان هذا القول من المحكم لا يواجه دعوى الطاعنين ولا يحسم القول في شأن ما يدعيانه، فإنه في تعوده عن تمحيص دفاع الطاعنين رغم جوهريته يصممه بمخالفة القانون علاوة على التصور في التسبيب»

(طعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

وإذا جاوز الوكيل حدود وكالته فلا ينصرف أثر تصرفه إلى الموكل<sup>(١)</sup> ،  
غير أنه يجوز للأخير أن يجيز هذا التصرف فإذا أجاز له لم يكن له حق الرجوع في  
إجازته، وتتم هذه الإجازة بأثر رجعي من تاريخ عقد الوكيل للتصرف، فإذا لم  
يختر الموكل إجازة التصرف كان له طلب إبطاله ويجوز للغير الذي تعاقد مع  
الوكيل أن يتحلى من اتفاقه مع الأخير قبل أن تصدر إجازة من الموكل .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إذا جاوز الوكيل حدود وكالته فلا ينصرف أثر تصرفه إلى الموكل الذي له  
الخيار بين إجازة هذا التصرف بقصد إضافة أثره إلى نفسه أو طلب إبطاله،  
وهذا الطلب ليس مقررًا لمصلحة الغير فحسب - كما يقول الطاعنون - بل  
هو مقرر أيضًا لمصلحة الموكل» .

(طعن رقم ١١٢٥ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/٢)

٢ - «ومن المقرض طبقاً للمادتين ٦٩٩ ، ١/٧٠٤ من القانون المدني أن الوكالة هي  
عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل ، وأن  
الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة في حدودها المرسومة فليس له أن يجاوزها فإن  
جاوزها فإن العمل الذي يقوم به لا ينفذ في حق الموكل ، إلا أن للموكل في  
هذه الحالة أن يقر هذا العمل فإن أقره أصبح كأنه قد تم في حدود الوكالة

---

(١) غير أنه يلاحظ ما تنص به الفقرة الثانية من المادة ٧٠٣ مدني من أنه : وعلى أن له  
«الوكيل» أن يخرج عن هذه الحدود متى كان من المستحيل عليه إخطار الموكل سلفاً  
وكانت الظروف يغلب معها الظن بأن الموكل ما كان إلا ليرافق على هذا التصرف، وعلى  
الوكيل في هذه الحالة أن يعادير بإبلاغ الموكل خروجه عن حدود الوكالة» .

من وقت إجراء العمل لامن وقت الإقرار بما مفاده أن الموكل هو الذى يملك التمسك بتجاوز الوكيل لحدود الوكالة .... إلخ» .

(طعن رقم ٢٠٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٢)

٣ - «إذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن الثابت بالشكوى الإدارى المقدمة صورتها من الطاعن أنه يدعى أنه استأجر من المطعون عليه الثانى الشقة محل النزاع ولم يثبت بالعقد أنه صدر من المطعون عليه المذكور بصفته وكيلاً عن مالكي العقار ولا يكفي لقيام وكالته أنه ابن لإحداهما، واستند لهذا فى القضاء بطرد الطاعن. وكان هذا الذى أورده الحكم من نفي وكالة المطعون عليه الثانى لأنها لم تذكر فى عقد الإيجار ولأن مجرد بنوته لإحدى المالكيتين لا تتوافر بها الوكالة لا يكفي لحمل قضائه فى هذا الشأن لأن الوكيل يجوز أن يكون مسخراً فلا يكشف عن صفته فى العقود التى يبرمها ومع ذلك تنفذ هذه العقود ويضاف أثرها للموكل فى الحالتين - وهما ما إذا كان الغير يعلم أو من المفروض حتماً أن يعلم بأن الوكيل إنما يتعاقد لحساب الموكل، وحالة ما إذا كان يستوى عند الغير أن يتعامل مع الوكيل أو مع الموكل - المنصوص عليهما فى المادة ١٠٦ من القانون المدنى، وقد ترتب على خطأ الحكم هنا أنه حجب نفسه عن بحث توافر شروط الفقرة الأخيرة من المادة ١٠٦ سالفة الذكر، بما يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التفسير» .

(طعن رقم ١٢٧١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٥)

٤ - «أنه وإن كان الأصل أن التصرف الذى يعقده الوكيل دون نيابة لا ينصرف أثره إلى الموكل، فإن هذا الأخير يكون مع ذلك بالخيار بين أن يقره أو لا يقره، فإذا اختار أن يقره أمكن ذلك صراحة أو ضمناً، فإذا أقره لم يجز له

الرجوع في هذا الإقرار ويتم الإقرار بأثر رجعي بما يجعل التصرف نافذاً في حق الموكل من يوم أن عقده الوكيل. إذ الإقرار اللاحق في حكم التوكيل السابق.

(طعن رقم ٨٤٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٦/١٠ -  
انظر أيضاً نقض ١٩٨٤/١٢/٢٧ المنشور في هذا الهند)  
والمقرر أنه إذا لم يعلن المتعاقد وقت إبرام العقد أنه يتعاقد بصفته نائباً، فإن أثر العقد لا يضاف إلى الأصل داتناً أو مدينياً إلا إذا كان من المفروض حصاً أن من تعاقد مع النائب يعلم بوجود النيابة، أو كان يستوي عنده أن يتعامل مع الأصل أو النائب (م ١٠٦ مدني).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«النص في المادة ١٠٦ من القانون المدني على أنه "إذا لم يعلن المتعاقد وقت إبرام العقد أنه يتعاقد بصفته نائباً، فإن أثر العقد لا يضاف إلى الأصل داتناً أو مدينياً إلا إذا كان من المفروض حصاً أن من تعاقد مع النائب يعلم بوجود النيابة، أو كان يستوي عنده أن يتعامل مع الأصل أو النائب" يتصرف إلى حالة الوكيل المسخر وهو من يتعاقد لحساب الموكل ولكنه لا يعلن - وقت إبرام العقد - أنه يتعاقد بصفته نائباً، ولذلك فإن أثر العقد لا يضاف إلى الموكل داتناً أو مدينياً، ويستثنى من ذلك حالتان، وهما ما إذا كان الغير يعلم أو من المفروض حصاً أن يعلم بأن الوكيل إنما يتعاقد لحساب الموكل، وحالة ما إذا كان يستوي عند الغير أن يتعامل مع الوكيل أو مع الموكل وفي هاتين الحالتين إذا كشف الموكل عن صفته كان له الرجوع مباشرة على الغير، كما يكون للغير أن يرجع عليه».

(طعن رقم ١٢٧١ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٥)

ويراعى أنه فى حالة خروج الوكيل عن حدود وكالته يجعلنا يصدد وكالة ظاهرة تسرى فى حق الموكل إذا ماتوافرت شروطها .  
وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التصرفات التى يبرمها الوكيل خارج نطاق وكالته لا تنفذ فى حق الموكل مالم يجرها هذا الأخير وخروجاً على هذا الأصل يعتبر الوكيل الظاهر نائباً عن الموكل فينفذ فى حقه التصرف الذى يبرمه متى ثبت قيام مظهر خارجى خاطئ منسوب إلى الموكل وأن الغير الذى تعامل مع الوكيل الظاهر قد انخدع بمظهر الوكالة الخارجى دون أن يرتكب خطأ أو تقصيراً فى استطلاع الحقيقة» .

(طعن رقم ١١٧١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧ -  
ذات المبدأ طعن رقم ٣٥٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٢١  
(١٩٨١)

٢ - «الوكيل الظاهر اعتباره نائباً عن الموكل. شرطه . قيام مظهر خارجى خاطئ منسوب إلى الموكل انخدع به الغير الذى تعامل مع الوكيل دون خطأ أو تقصير منه فى استطلاع الحقيقة» .

(طعن رقم ٦٥ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/١٠ -  
(انظر أيضاً الأحكام المنشورة بهذا ١١٣)

٩٤ - سلطة الدائن الموثق رهناً ضماناً فى التأجير :  
تنص الفقرتان الأولى والثانية من المادة ١١٠٤ مدنى الواردة بالكتاب الرابع - الباب الثالث - الفصل الثانى - «أثار رهن الحيازة فيما بين المتعاقدين» على أنه: «ليس للدائن أن ينتفع بالشئ المرهون له دون مقابل .  
وعليه أن يستثمره استثماراً كاملاً مالم يتفق على غير ذلك» .



وتنص المادة ١/١١٠٦ على أن : « يتولى الدائن المرتهن إدارة الشيء المرهون، وعليه أن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الرجل المعتاد، وليس له أن يغير من طريقة استغلال الشيء المرهون إلا برضاء الراهن، ويجب عليه أن يبادر بإخطار الراهن عن كل أمر يقتضى تدخله » .

ويتصح مما تقدم أن الدائن المرتهن يلتزم باستثمار الشيء المرهون استثماراً كاملاً، وله في سبيل استثمار هذا الشيء أن يستقله بنفسه أو يؤجره لغير المدين الراهن .

غير أنه يجب أن يكون هذا الاستثمار في الوجه الذي يصلح له وبالطريقة المألوفة لاستثمار الشيء، فلا يجوز للدائن المرتهن تغيير هذه الطريقة المألوفة إلا إذا رضى الراهن بذلك» (١) .

فإذا كان المرهون أرضاً زراعية زرعها أو أجرها، ولكنها إذا كانت تزرع بالخاصات الحقلية أى المحاصيل العادية كالقمح والأرز والأذرة والبرسيم .. إلخ، فلا يجوز له زراعتها أو تأجيرها لزراعة أشجار الفاكهة والزهور، وإذا كان المرهون داراً كان له تأجيرها أو سكنها لقاء أجرتها، ولكن لا يجوز له تحويلها إلى فندق . كما يلتزم الدائن المرتهن بإدارة الشيء المرهون وأن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد .

وقد ثار خلاف حول تحديد الصفة التي يقوم الدائن المرتهن بمقتضاها باستغلال وإدارة الشيء المرهون .

وقد أخذت محكمة النقض برأى يذهب إلى أن الدائن المرتهن يعتبر وكيلاً

---

(١) نقض طعن رقم ٥٤ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٤٢/٥/١٤ .

عن الراهن على أساس أن كل رهن حيابة يفترض فيه أنه يتضمن توكيلاً من الراهن إلى المرتهن باستغلال المال المرهون وإدارته (١١).  
إذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إن دين الموكل من قبل موكله لا تبدأ مدة تقادمه إلا من تاريخ انتهاء الوكالة وتصفية الحساب بينهما، إذ هذا الدين قبل ذلك احتمالي لا يلحقه السقوط، والدائن المرتهن رهن حيابة يعتبر قانوناً وكيلاً عن صاحب العين المرهونة في إدارتها واستغلالها وقبض ريعها، وعليه أن يقدم للراهن حساباً مفصلاً عن ذلك. فمبدأ مدة تقادم دينه قبل الراهن هو بعينه المبدأ بالنسبة للوكيل مع الموكل» .

(طعن رقم ٦٤ لسنة ٧ ق - جلسة ١٩٣٨/١٢/١٧  
مجموعة عمر جزء ٢ رقم ٩٦ ص ٢٨٥)

٢ - «الدائن المرتهن رهن حيابة يعتبر أنه وكيل عن المدين الراهن في استغلال وإدارة العين المرهونة وقبض ريعها وأن عليه بهذا الوصف أن يقدم إلى

---

(١١) الدكتور شفيق شحاته النظرية العامة للتأمين العيني ص ١٣٧ .

وقد اعترض على هذا الرأي بأن الوكالة صريحة كانت أو ضمنية، هي عقد يوكل به شخص معين في أن يقوم بعمل قانوني لحسابه فيجب إذن أن تظهر نية الوكالة واضحة. وقلمبا ترده هذه النية على خاطري الراهن أو المرتهن عندما يسلم الأول الشيء المرهون للثاني، لأن استثمار المرهون وإن كان في مصلحة الراهن، إلا أنه في مصلحة المرتهن أيضاً، وفضلاً عن ذلك، فالوكيل إذا أجرى عملاً قانونياً فهو يجريه باسم الموكل ولحسابه، ويعتبر الموكل أنه هو الذي أجرى العمل دون الوكيل. ويترتب على ذلك أنه لا يجوز أن يؤثر الوكيل مال الموكل لهذا الأخير، وإلا اعتبر الموكل مؤجراً ومستأجراً في نفس الوقت. ولكن للمرتهن أن يؤثر العين المرهونة للراهن بصريح نص القانون (م ١١١١ مدني)، ويترتب على هذا الإيجار إلزام الراهن بدفع الأجرة المتفق عليها للمرتهن. فكيف يستقيم هذا الحكم مع القول بأن المرتهن يعتبر وكيلاً عن الراهن (عيد الفتاح عبد الهادي ص ٨٨ وما بعدها - محمد السعيد رشدي ص ٢٨٧) .

الراهن حساباً منفصلاً عن ذلك، ودين الموكل قبل وكيله لا يبدأ تقادمه إلا

من تاريخ انتهاء الوكالة وتصفية الحساب بينهما .

(طعن رقم ٧١٤ لسنة ١٨ ق - جلسة ١١/٢٣/١٩٥٠)

ويستفاد هذا الرأي أيضاً من قضائها التالي:

«وحيث أن مما ينعم الطاعنان بالسببين الثانى والثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم المطعون فيه إذ قضى بانتهاء عقد إيجار أطيان النزاع الصادر من الدائن المرتهن إليهما بانقضاء عقد الرهن، لأن الدائن المرتهن ينصرف إليه دون المدين الراهن آثار الإيجار سيما وأن عقد الرهن لم يتضمن الإذن للدائن بالتأجير للغير يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وخالف الثابت بالأوراق لأن الدائن المرتهن، رهن حيازة يعتبر وكيلاً عن المدين الراهن فى إدارة العين المرهونة وقبض ريعها، ومن ثم تسرى أعمال الوكيل على الأصل ولا ينقض عقد الإيجار الذى أجر به الدائن المرتهن بانقضاء الرهن، بل يسرى على الأصل ، وأنه ليس صحيحاً أن يقبض الغلة أصيلاً عن نفسه، وإلا لما كان ملزماً بأن يقدم للمدين الراهن حساباً عما قبضه من الغلة لإجراء عملية الاستهلاك. فضلاً عن أن عقد الرهن المؤرخ ١٥/١٠/١٩٥١ أباح للدائن المرتهن زراعة الأرض واستغلالها بكافة الطرق المشروعة قانوناً ، وأن التعميم فى التعبير بحق استغلال العين المرهونة بكافة الطرق المشروعة قانوناً بعد التخصيص بأن للدائن الحق فى زراعتها، يتضمن قطعاً حق الدائن فى تأجير العين للغير .

وحيث أن هذا التعميم فى محله . ذلك أن المادة ٢٥ من قانون الإصلاح

الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ تنص على

أنه : «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق

عليها في العقد. إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ويقع باطلاً كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لقانون تعديلها، أنه منذ العمل بقانون الإصلاح الزراعى صدرت قوانين متتالية بامتداد عقود إيجار الأراضى الزراعية ، حماية لصغار اللواح الذين يعتمدون بصفة رئيسية فى معاشهم على ما تدره تلك الأطنان المؤجرة إليهم من ريع، ولذلك رى النص على عدم جواز طلب إخلاء الأطنان المؤجرة إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد على نحو ما هو مقرر بالنسبة لإيجار الأماكن وبطلان كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الأحكام المنصوص عليها فى هذا القانون، مما مفاده أن المشرع ألغى حق مؤجر الأرض الزراعية فى إنهاء الإيجار بانقضاء مدته وجعل ذلك حقاً للمستأجر وحده حماية له، أسوة بما اتبعه بالنسبة لمستأجر الأماكن وذلك بنص أمر متعلق بالنظام العام يحميه من إخلاله من الأرض التى يستأجرها دون اعتبار لشخص المؤجر أو صفته أو من يعمل محله، مادام المؤجر كان صاحب صفة تخوله التأجير وقت إبرام العقد، ومن ثم فقد عطل المشرع كل حكم يخالف ذلك من أحكام عقد الإيجار فى القانون المدنى . لما كان ذلك، وكان للدائن المرتهن متى انتقلت إليه حيازة الأرض المرهونة أن يستقلها لحساب الراهن الاستقلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له، إما بزراعتها أو بتأجيرها إلى من يقوم بذلك، فإذا أجرها إلى الغير كان صاحب صفة فى التأجير، وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينتضى بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائياً فى مواجهة الراهن. لما كان ذلك، وكان الثابت أن عقد الإيجار الصادر من الدائن المرتهن - المطمعون عليه الخامس - إلى الطاعنين، قد حرر وأثبت فى دفاتر الجمعية التعاونية طبقاً للقانون، فإنه يمتد حتى بعد انقضاء الرهن فى مواجهة المدينيتين الراهنيتين - المطمعون عليهما الثالثة والرابعة اللتين تحلان محل الدائن المرتهن - المطمعون عليه الخامس كمؤجرين

ويحل من بعدهما كمؤجر المشترين منهما المطعون عليهما الأول والثاني ويجرى عليهم جميعاً حكم القانون بامتداد عقد الإيجار فلا يجوز إخلاء الطاعتين من الأرض التي يستأجرانها طالما أنهما لم يخلا بأى التزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد .

(طعن رقم ٩١٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٤)<sup>(١)</sup>

(١) وهناك أيمان آخران فى صفة الدائن المرتهن كالآتى :

#### الرأى الأول :

أن الدائن المرتهن يعتبر نائباً عن الراهن نيابة قانونية، سندها نص القانون الذى يعطى المرتهن الإدارة والاستقلال "بإسليمان موقس ص ٢١ وما بعدها - رمضان أبر السموه ص ٢٨٥". وقد انتقد هذا الرأى على اعتبار أن المرتهن إذا استند إلى هذا النص فى تأجير العقار إلى الراهن، فمعنى ذلك أن يكون الراهن مؤجراً ومستأجراً فى ذات الوقت، كما أنه لا يصلح لتقرير قيام المرتهن شخصياً باستعمال المال، وهو فى استعماله لذلك المال لا يقوم بتصرف قانونى ، وإنما يقوم بعمل مادى، والمعلوم أن النهاية لا تكون إلا فى التصرفات القانونية وعبد الفتاح عبد الباقي ص ٨٩ هامش (٢) - محمد السعيد رشدى ص ٢٨٧ وما بعدها) .

#### الرأى الثانى :

أن الدائن المرتهن يقوم بالإدارة والاستقلال باعتباره أصيلاً، أى صاحب سلطة فى الإدارة، وهذه السلطة قد منحه إياها حقه الحق العيني. وقد استند أصحاب هذا الرأى إلى ماورد فى الأعمال التحضيرية ج ٧ ص ٢١٩ من أن : «... والحق فى أخذ الفلقة وخصمها على النحو المتقدم هو عنصر من عناصر حق الرهن فالدائن المرتهن يستولى على الفلقة أصيلاً عن نفسه لاثباتاً عن الراهن» .

ويجرب على هذا الرأى أن الدائن يستطيع تأجير المال المرهون لمدة تزيد على ثلاث سنوات، لأنه لا يؤثر العين بموجب حق الإدارة نائباً عن الراهن، بل بموجب حقه الأصيل فى استقلال العين» .

وهذا الرأى هو الرأى الغالب فى الفقه «السنهوى ص ٦٤ وما بعدها - عبد الفتاح عبد الباقي ص ٨٩ وما بعدها محمد السعيد رشدى ص ٢٨٨ وما بعدها - خميس خضر ص ٩١» .

ويعترب على الأخذ بالرأى الذى اعتنقته محكمة النقض من اعتبار الدائن المرتهن وكيلًا عن المدين الراهن فى إدارة المال الراهن تطبيق المادة ١/٧٠١ مدنى التى تنص على أن الوكالة الواردة فى ألفاظ عامة لاتخصيص فيها حتى لنوع العمل القانونى الحاصل فيه التوكيل، لاتخول الوكيل صفة إلا فى أعمال الإدارة، وكذلك تطبيق المادة ٥٥٩ مدنى التى لايجوز لمن لايملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات ، كل هذا مالم يوجد نص يقضى بغيره .

ومعنى ذلك أن الدائن المرتهن لايملك سوى التأجير لمدة لاتزيد على ثلاث سنوات .

وإذا كان المال المرهون يخضع لأحكام الامتداد القانونى للإيجار، فإن سلطة الدائن المرتهن فى تأجير العقار المرهون تكون معطلة على النحو الذى أوضحناه سلفاً .

#### ٩٥ - إيجار المال الشائع :

إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصّة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع، والملكية على الشيوع ملكية تامة. وللمالك على الشيوع أن يتصرف فيما يملك بكافة أوجه التصرف المختلفة، ويرد نصيب كل من الشركاء على المال الشائع كله وعلى كل ذرة منه، ويتحدد حق كل شريك على الشيوع على المال الشائع كله<sup>(١)</sup> .

وتأجير المال الشائع يتم بثلاث طرق هى :

---

(١) الدكتور محمد على عمران شرح أحكام عقد الإيجار فى القانون المصرى ص ٣٩ .

- ١ - اتفاق الشركاء جميعاً على التأجير .
  - ٢ - اتفاق أغلبية الشركاء على التأجير .
  - ٣ - تأجير أحد الشركاء المال الشائع دون اعتراض الباقيين .
- ونعرض لهذه الطرق الثلاث بالتفصيل على النحو الآتي :

#### ٩٦ - أولاً : اتفاق الشركاء جميعاً على التأجير :

إذا اتفق الشركاء جميعاً على تأجير المال الشائع إلى أجنبي أو إلى أحد الشركاء ، نفذ الإيجار في حقهم لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات ، والقيّد الوحيد الذي يرد على مدة التأجير ألا يكون الإيجار مؤبداً - بالتفصيل الذي سيرد في موضعه من الكتاب - وهذا وضع طبيعي لأن كل شريك مالك لحصته في المال الشائع .

ويسرى ماتقدم على التأجير الذي يقدم به شريك واحد أو أكثر أصلاء عن أنفسهم ووكلاء عن الباقيين وكالة خاصة والتأجير الذي يقوم به وكيل عنهم جميعاً وكالة خاصة .

أما إذا كانت الوكالة عامة ، كان الإيجار نافذاً فقط فيما لا يجاوز ثلاث سنوات . عملاً بالمادتين ، ٥٥٩ ، ١٠٧/١ مدني .

وعلى هذا نصت المادة ٨٢٧ مدني بقولها : « تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك » ، والإيجار - كما أوضحنا سلفاً - من أعمال الإدارة .

#### ٩٧ - ثانياً: اتفاق أغلبية الشركاء على التأجير :

تنص الفقرتان الأولى والثانية من المادة ٨٢٨ مدني على أن : « ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع ، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصيا ، فإن لم يكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء ، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع .

وللأغلبية أيضاً أن تختار مديراً، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعاً سواء أكان الخلف عاماً أم كان خاصاً .

فإذا اتفقت أغلبية الشركاء في المال الشائع على التأجير، اعتبرت الأغلبية أصيلة عن نفسها ونائبة نيابة قانونية عن الأقلية .

وتحسب الأغلبية على أساس الأنصبة لا على أساس عدد الشركاء، فمن يملك من الشركاء أكثر من النصف يكون له الحق في تأجير المال الشائع. فمن يملك من الشركاء ثلث المال مثلاً وقام بالتأجير لشريك آخر يملك ثلث المال، فمعنى ذلك أن هناك رضا صريحاً وضمنياً من أغلبية الشركاء، وكذلك الحال إذا اتفق هذان الشريكان على تأجير المال إلى أجنبي عن الشركاء<sup>(١)</sup> .

وليس للأقلية الاعتراض على هذا الإيجار، إلا إذا أثبتوا أن الإيجار وقع بالتواطؤ إضراراً بالأقلية ، وحينئذ لا ينفذ الإيجار .  
وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «النص في المادتين ٨٢٨، ٨٢٩ من القانون المدني - يدل على أنه إذا تعدد ملاك العقار الشائع فإنه يحق لمن يملك أغلبية الأنصبة فيه أن يؤجره للغير بوصفه من أعمال الإدارة المعتادة، أما إذا كان الأمر يتعلق بإدخال تغييرات أساسية أو تعديل في الغرض الذي أعد له المال بما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة فإنه يحق لمن يملكون ثلاثة أرباع هذا المال إتخاذ القرار المناسب في هذا الشأن ويكون قراراتهم نافذة قبل الأقلية» .

(طعن رقم ٢٢٩٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣)



٢- تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة. عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف عدم سريانه فى حق الباقيين إلا برضاائهم صراحة أو ضمنا . مؤدى ذلك .

(ملعن رقم ٥٢٢ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/٨)

(ملعن أرقام ٣٠٣٢ ، ٣٢٩٨ ، ٣٤٤٠ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٢/١/٢٢)

(ملعن رقم ٣٤٨ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/١٥)

(ملعن رقم ٣٧٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٦)

٣- تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصبة. الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة . عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا برضاائهم صراحة أو ضمناً . أثر ذلك . م ٨٢٧ مدنى .

(ملعن رقم ٣٧٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٦)

(ملعان رقما ٥٦٦٦ لسنة ٦١ ق، ٧٤٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٢/٧/٣٠)

٤- اتفاق الأغلبية على اختيار مدير لإدارة المال الشائع أو تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض الباقيين . أثره . اعتباره وكيلاً عنهم تنفذ فى حقهم أعمال الإدارة المعتادة التى تصدر منه . م ٨٢٨ مدنى .

(ملعن رقم ٣٢٢١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/١١/٥)

٥- تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة . عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف . عدم سريانه في حق الباقيين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا . أثر ذلك . (مثال) .

(طعن رقم ٣١٦٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/٣/١١)

(طعن رقم ١١٦٧٦ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٨/٢/١٦)

(طعن رقم ٢٧٠٧ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٨/١٢/١٥)

وهذا الإيجار لا يكون نافذاً لأكثر من ثلاث سنوات، لأنه يكون صادراً من أغلبية الشركاء بالأصالة عن أنفسهم وبالنيابة عن الأقلية ، ولأن النائب لا يجوز له أن يؤجر عن الأصل - في الوكالة العامة - لأكثر من ثلاث سنوات (م ٥٥٩ مدني) ولأن إيجار المال الشائع لا فائدة منه إلا إذا كان نافذاً في حق جميع الشركاء ، فلا محل لاعتباره نافذاً فيما يجاوز ثلاث سنوات في حق الأغلبية التي أبرمته دون الأقلية (١) .

٦- تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصبة . عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف . عدم سريانه في حق الباقيين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا . م ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدني .

(طعن رقم ١٩٣١ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

(طعن رقم ١١٠٨ ، ١١٧٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)

---

(١) السنهوري ص ٨٠ - مرقس ص ١٢٨ - خميس خضر ص ١٠١ - رمضان أبو السعود ص ٢٥٩ .

وإذا كان محل الإيجار يخضع لأحكام الامتداد القانوني للإيجار فإنه يتعين التفرقة بين فرضين :

#### الفرض الأول :

أن تكون التشريعات الاستثنائية التي تقضى بامتداد عقود الإيجار امتداداً قانونياً بعد انتهاء مدتها سارية في الوقت الذي يراه إبرام العقد فيه .  
في هذا الفرض يكون حق الأغلبية في إبرام العقد معطلاً ذلك أنه لا يمكن إنهااء العقد بعد انقضاء مدة ثلاث السنوات .

#### الفرض الثاني :

أن يكون التأجير قد تم قبل العمل بأحد التشريعات التي تقضى بالامتداد القانوني للإيجار، ثم أدرك هذا التشريع عقد الإيجار أثناء سريانه، في هذا الفرض لا ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدة ثلاث السنوات سائلة الذكر، وإنما يمتد امتداداً تلقائياً بقوة القانون إلى مدة غير محددة .

#### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«لئن كان عقد الإيجار كغيره من العقود يخضع في الأصل من حيث تحديد أركانه وتوافر شروط انعقاده للقواعد العامة الواردة في القانون المدني التي لا تخالف قاعدة أمرة نصت عليها قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام، ولئن كان مفاد المواد ٥٥٩ ، ٢/٨٢٦ ، ٣٠١/٨٢٧ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع كما يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء التي تعد نائمة قانونية عن باقي الشركاء فإنه يجوز أيضاً من أحد الشركاء فإذا لم يعترض عليه أو لم يعترض عليه إلا الأقلية فإنه يعتبر وكيلاً عن الجميع أو وكيلاً عن الأغلبية ونائباً عن الأقلية، وفي هاتين الحالتين فإن الإيجار يكون نافذاً في حق جميع الشركاء على الشيوخ لمدة ثلاث سنوات. مالم يكن محله خالياً خاضعاً لقوانين إيجار الأماكن

التي جعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائياً وبحكم القانون إلى مدة غير محددة طالما بقيت تلك التشريعات - التي أملتتها اعتبارات النظام العام سارية ، ومن ثم يمتد العقد لأجل غير مسمى ، فلا يملك باقى الشركاء المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقهم بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات المشار إليها في القانون المدني لأن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مرده الاتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام .

(طعن رقم ٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/١٠)

٩٨ - أثر إبرام الأغلبية عقد الإيجار لأكثر من ثلاث سنوات :  
إذا عقدت الأغلبية إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات، كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة إلى ثلاث سنوات إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعددة على حقوق الأقلية التي يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي وذلك بطريق التنفيذ العيني مادام ممكناً بإنهاء عقد الإيجار المنصب على نصيبهم بعد انتهاء مدة السنوات الثلاث، مادام لم يتع من صاحب الأقلية ما يضمن على ذلك المؤجر من المظاهر ما يوحى إلى المستأجر بأنه هو صاحب الحق في التأجير ، حتي لاستفيد صاحب الأقلية من خطئته .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«النص في المواد ٨٢٧ ، ٨٢٨ ، ٥٥٩ ، ٧٠١ من القانون المدني يدل على أن حق تأجير المال الشائع باعتباره من أعمال الإدارة يكون للشركاء مجتمعين، يصح أن يكون لأصحاب الأغلبية وتعتبر الأغلبية في هذه الحالة نائية عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية في المال الشائع ولكن لا تنتفد هذه الإجارة في حق الأقلية إلا

مدة ثلاث سنوات، فإذا عقدت الأغلبية إجازة لمدة تجاوز ذلك كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة إليها إلى هذا الحد، إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعديّة على حقوق الأقلية التي يحق لها إذاً ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي وذلك بطريق التنفيذ العيني مادام يمكناً بإنهاء عقد الإيجار المنصب على نصيبهم بعد انتهاء مدة السنوات الثلاث آنفة الذكر دون أن يغير من ذلك حسن نية المستأجر باعتقاده أن المؤجر له هو صاحب الحق في تأجير العين مادام أنه لم يقع من صاحب الأقلية ما يفضي على ذلك المؤجر من المظاهر ما يوحى إلى المستأجر بأنه هو صاحب الحق في التأجير إذ يوقع ذلك من صاحب الأقلية يكون مخطئاً فلا يحق له الإفادة من خطئه في مواجهة المستأجر.

(ظمن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٣١)

٩٩ - حق الأغلبية في تعيين مدير للمال الشائع :

إذا شاعت الأغلبية عدم تأجير المال الشائع بنفسها، فلها أن تختار مديراً يقوم بأعمال الإدارة ومنها التأجير، ويجوز أن يكون المدير من الشركاء أو من غيرهم .

ولهذه الأغلبية أن تقيد المدير في إدارته بقواعد تضعها، وتسرى هذه القواعد على الجميع بما فيهم الأقلية، كما تسرى على خلفاء الشركاء، سواء أكان الخلف عاماً أم كان خاصاً<sup>(١)</sup>.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

---

(١) محمد كامل مرسى ص ٥٥ .

١ - «النص في المادة ٨٢٨ من القانون المدني على أنه ... ٣ - إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلاً عنهم» يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدني - على أنه إذا كان الأمر متعلقاً بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع، فإنه إذا اتفقت الأغلبية على اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن في الإدارة، أما إذا لم يختاروا مديراً وتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلاً عنهم، مما مؤداه أنه إذا تعدد ملاك العين المؤجرة فإنه يمكن لمن يملك منهم أغلبية الأنصبة - فيها أن يطلب إنهاء الإيجار بوصفه من أعمال الإدارة» .

(طعن رقم ٩٣٩ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

٢ - «مفاد المادة ٨٢٨ من القانون المدني يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدني - على أنه إذا كان الأمر متعلقاً بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع فإنه إذا اتفقت الأغلبية على اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن في الإدارة، أما إذا لم يختاروا مديراً وتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلاً عنهم وتنمقد أعمال الإدارة المعتادة التي تصدر عنه في حق الشركاء» .

(طعن رقم ٧٦٦ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٨٣/٤/١١)

٣ - «اتفاق الأغلبية على اختيار مدير لإدارة المال الشائع. اعتباره صاحب الشأن في الإدارة. اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة م ٧٠١ / ١ مدني» .

أثره. لتولى إدارة المال الشائع حق تأجيله وطلب إخلائه . اتساع سلطته  
لحق التقاضي فيما قد ينشأ عنه» .

(طعن رقم ٣١٧٤ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٩١/١/٢٠)

(طعن رقم ٢٣٣٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٩١/١/٢٧)

(طعن رقم ٣٨٦٤ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩١/٩/١٥)

٤ - «اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة . م ٢/٨٢٨ مدنى. أثره. لتولى إدارة  
المال الشائع حق تأجيله وطلب إخلائه. اتساع سلطته لحق التقاضي فيما قد  
ينشأ عنه من منازعات» .

(طعن رقم ٢٠١٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/١١/٢٠)

١٠٠ - الالتجاء إلى القضاء فى حالة عدم قيام الأغلبية  
بالتأجير :

إذا لم يتيسر الحصول على الأغلبية للقيام بالتأجير، ولم تقم هذه الأغلبية  
باختيار مدير يتولى الإدارة كان من حق أى من الشركاء مهما قل نصيبه فى المال  
الشائع أن يطلب من المحكمة أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة والمحكمة  
بناء على طلب هذا الشريك أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع، وتقوم  
المحكمة بهذا التعيين سواء من بين الشركاء أو من غيرهم على أن يتقيد المدير  
المعين بالحدود التى ترسمها المحكمة لإدارة المال الشائع . كما يتقيد بالألا تزيد مدة  
الإيجار الصادر عنه على ثلاث سنوات .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«عدم اتفاق الأغلبية على اختيار مدير لإدارة المال الشائع وتعيين المحكمة  
مدير بناء على طلب أحدهم. أثره. للمدير المعين حق الإدارة. اعتبار الإيجار من  
أعمال الإدارة. م ٢/٧٠١ مدنى . مؤداه. لتولى إدارة المال الشائع حق تأجيله» .

(طعن رقم ١٢٠٧ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٣)

١٠١ - قالوا: تأجير أحد الشركاء المال الشائع دون اعتراض  
الباقين :

تنص المادة ٣/٨٢٨ مدنى على أنه : «وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون  
اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم»، فإذا علم الشركاء الآخرون بالإيجار الصادر  
من أحدهم ولم يعترض أحد منهم عليه اعتبر عدم اعتراضهم موافقة ضمنية وعد  
المؤجر وكيلاً عنهم فى التأجير. أما إذا اعترض البعض وسكت الآخرون، اعتبر عدم  
اعتراض الآخرين مع علمهم بالإجارة موافقة ضمنية عليها. فإذا اجتمعت لهم مع  
المؤجر أغلبية الأنصبة ، نفذت الإجارة فى حق الجميع حتى من اعترضوا ، وعد  
المؤجر وكيلاً عن من لم يعترض وراثياً قانونياً عن اعترض، كما فى حالة التأجير عن  
يملكون أغلبية الأنصبة. وسواء اعتبر المؤجر وكيلاً أو نائباً قانونياً، فإنه لا يملك إلا  
حق الإدارة وبالتالي لا تكون إجارته نافذة فيما يجاوز ثلاث سنوات<sup>(١)</sup>.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «الأصل أن إدارة الأموال الشائعة تكون من حق الشركاء مجتمعين مالم  
يوجد اتفاق يخالف ذلك، فإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من  
الباقين عد وكيلاً عنهم» .

(طعن رقم ٣١٨ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٤/١١)

٢ - «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأصل أن إدارة الأموال الشائعة تكون  
من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك، فإذا تولى أحد  
الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم . والمحكمة  
الموضوع أن تستخلص من المستندات المقدمة لها فى الدعوى ومن القرائن

(١) مرقس ص ١٢٩ وما بعدها .



وظروف الأحوال قيام وكالة ضمنية من الشركاء لأحدهم في إدارة المال الشائع، وإذا كان البين أنه استخلص من انفراد الطاعنة الأولى - دون باقي الورثة - بالتوقيع على عقدى الإيجار المؤرخين .. وقبضها وحدها للأجرة وإدارتها للعقار الكائن به عين النزاع دون اعتراض من باقي الورثة دليلاً على وکالتها الضمنية عنهم فإنه يكون قد أقيم على ما يحمله .

(طعن رقم ٩٠٦ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٠)

٢- « إدارة المال الشائع . حق للشركاء مجتمعين . تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض الباقيين . اعتباره وكيلاً عنهم . نفاذ الإجارة التى يعقدها فى حقهم شرطه . تخلف ذلك . أثره . »

(طعن رقم ١٢٦٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/١/٢٤)

٣- « إدارة المال الشائع من أحد الشركاء المشاعين دون اعتراض الباقيين اعتباره وكيلاً عنهم . م ٨٢٨ / ٣ مدنى . لمحكمه الموضوع استخلاص الوكالة الضمنية من مستندات الدعوى والقرائن وظروف الأحوال . »

(طعن رقم ٩٢٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٤)

٤- « تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة من الشركاء . عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من نصف الأنصبه . عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا برضاهم صراحة أو ضمناً . مؤداه . انتقال ملكية الشريك المؤجر إلى باقى الشركاء غير محملة بهذا العقد ولو كان تاريخه سابقاً على انتقال الملكية . »

(طعن رقم ٦١٨٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢٣)

١٠٢- اثر الإيجار الصادر من أحد الشركاء المشاعين في حالة اعتراض الأغلبية عليه :

إذا اعترض الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبه فى المال الشائع، على الإيجار الذى يصدر من أحد الشركاء ، كان الإيجار صحيحاً نافذاً فيما بين المتعاقدين ، وغير نافذ فى حق باقى الشركاء ، والسبب فى ذلك أن هذا الإيجار يقع على ما يملك الشريك وعلى ما يملك غيره ، أى أن الإيجار يقع فى جزء منه على ملك الغير ، وإيجار ملك الغير - كما سترى - صحيح فيما يدر، عاقديه .

والإيجار الذى يصدر من أحد الشركاء المشتاعين يقع صحيحاً بينه وبين المستأجر، سواء أجر الشريك المال الشائع كله أو بعضه، وسواء أكان فى تأجيريه لبعض هذا المال يؤثر حصة شائعة فيه أم حصة مفرزة منه .

ويتروى على صحة الإيجار فيما بين المتعاقدين أنه لا يجوز لأحدهما إبطاله، فلا يجوز للمؤجر ذلك ولو بحجة أن شركاءه اعترضوا على الإيجار وطالبوه بالانتفاع بأنصبتهم، ولا يجوز للمستأجر إبطال الإيجار بقوله أن عدم نفاذه فى حق الشركاء الآخرين يهدد حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة، طالما استطاع المؤجر تكمينه من الانتفاع بالمال فى هدوء ودون اعتراض من باقى الشركاء (١) .

غير أنه يكون للمستأجر المطالبة بإبطال العقد تطبيقاً للقواعد العامة إذا أثبت أنه كان يعتقد أن المؤجر كان يملك المال كله، ولو علم بغير ذلك ما أقدم على التعاقد، ويجب أن يتصل هذا الفلظ بعلم المتعاقدين الآخر أو على الأقل يكون فى استطاعته العلم به .

ويحق للمستأجر من أحد الشركاء بصلفته دائماً له، إذا رأى أن إجراء القسمة وشيكاً، أن يطلب إدخاله فى إجراءاتها ، وهنا يجب إدخاله فى تلك الإجراءات ، وإلا كانت القسمة غير نافذة فى مواجهته بشرط أن يعلن رغبته تلك إلى كل الشركاء (م ١/٨٤٢ مدنى) ، أما إذا تمت القسمة دون سبق إبداء المستأجر رغبته فى الاشتراك فى إجراءاتها، ما كان له أن يطعن عليها إلا فى حالة الغش (م ٢/٨٤٢ مدنى) وذلك حتى لو كان حق المستأجر مسجلاً .

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٨٢ - مرقس ١٣٠ وما بعدها .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«إن حق المستأجر هو مجرد حق شخصي ، فلا يصح منه - ولو كان عقده مسجلاً - أن يتمسك بأن إجراءات قسمة العقار الذي منه العين المؤجرة له ، لا تكون حجة عليه إذا هي لم تتم في مواجهته . فإنه ليس لعقد الإيجار إن كان مسجلاً من الأثر أكثر من جواز الاحتجاج به قبل من استقرت له ملكية العين المؤجرة بالقسمة وذلك في حدود أحكام القانون» .

(طعن رقم ٧٢ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٢/١٠) (١)

أما عدم نفاذ الإيجار في حق الشركاء الآخرين ، ففيه تفصيل بحسب ما إذا كان محل الإيجار كل المال الشائع ، أو حصة شائعة فيه ، أو حصة مفردة منه ، ونعرض لذلك فيما يلي :

(أ) حالة شمول الإيجار المال الشائع كله :

إذا شمل الإيجار المال الشائع كله ، فإنه لا يسرى في مواجهة باقي الشركاء الذين اعترضوا عليه ، فيستطيع الشركاء إخراج المستأجر من العين كلها ولا يستطيع الأخير أن يبقى في كل جزء منها مهما صغر ، ولا يلزم باقي الشركاء بانتظار نتيجة القسمة . والسبب في هذا الحكم أن المستأجر في انتفاعه بأي جزء من المال مهما صغر ، لابد أن يضع يده على ما يملك المؤجر وعلى ما يملك باقي الشركاء ، فهو بهذا يستعمل الشيء بطريقة تلحق الضرر بباقي الشركاء ، ماداموا لم يوافقوا على وضع يده على العين ، والقاعدة أنه ليس لأحد الشاعين أن يستعمل العين بطريقة تلحق الضرر بباقي الشركاء (م ١/٨٢٦ مدني) فلا يكون للمستأجر منه مثل هذا الاستعمال (٢) .

(١) مجسدة عمر ج ١٨ رقم ٢٥٧ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٨٢ وما بعدها .

ولي هذه الحالة يجوز للأغلبية أن تؤجر العين إلى شخص آخر وتكون هذه الإجارة الثانية نافذة في حق المؤجر الأول فيكون هذا ملزماً بتمكين المستأجر الثاني من الانتفاع بالعين كلها مدة الإيجار، وبالتالي فإنه لا يكون له في هذه المدة حق شغل العين المؤجرة أو أى جزء منها فيحتج تبعاً لذلك على المستأجر الأول أن يتمسك بحق ليس ثابتاً لديه فيجوز طرده ورد العين إلى الشركاء أو إلى أغلبيتهم، أو تسليمها إلى المستأجر الثاني (١).

أما إذا انتظر باقى الشركاء نتيجة القسمة بالفعل نفذ الإيجار في الجزء المفرز، الذى وقع في نصيب الشريك المؤجر، أما إذا لم يكن قسمة العين فبيعت بالمزاد العلنى فيجب التفرقة بين ثلاثة فروض :

الأول : أن يكون المزاى قد رسا على الشريك المؤجر فإن الإيجار ينفذ في كل العين نتيجة للأثر الرجعى للقسمة .

الثاني : أن يكون المزاى قد رسا على شريك غير المؤجر ، فالإيجار لا ينفذ في حق الأخير وله أن يسترد العين من تحت يد المستأجر .

والثالث : أن يكون المزاى قد رسا على أجنبى، فإن رسو المزاى يعتبر بيعاً ويجب على الراسى عليه المزاى أن يحترم الإيجار الثابت التاريخ السابق على البيع، ولكن ليس لهذا الحكم نتيجة عملية. ويبان ذلك أن الإيجار الراجب احترامه هنا واقع على حصة الشريك المؤجر في الشيوخ، وهذه الحصة لا يمكن تسليمها، ولذلك ذهب الفقه إلى أن الراسى عليه المزاى يستطيع إخراج المستأجر من العين، ويبقى للمستأجر الرجوع على الشريك المؤجر (٢).

(١) مرقس ص ١٣٢ وما بعدها .

(٢) الشهورى ص ٨٦ وما بعدها . خميس خضر ص ١٠٢ وما بعدها .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إذا كان مفاد المادتين ٨٧٧، ٨٧٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء، فمتى صدر الإيجار للعين كلها أو لجزء مفرد منها من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة ، فإن الإيجار وإن وقع صحيحاً وناظراً فيما بينه وبين المستأجر منه إلا أنه لايسرى فى حق باقى الشركاء ممن لم تصدر منهم الإجارة طالما لم يقروها صراحة أو ضمناً، اعتباراً بأن الإيجار يقع فى جزء منه على ملك الغير، فيحق لهؤلاء الشركاء أن يطلبوا إخراج المستأجر من أحدهم من العين كلها ومن أى جزء منها مهما صغر دون انتظار نتيجة التقسمة» .

(طعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١٢/٢١)

٢ - «مفاد المادة ٨٧٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة ، ولا يثبت لأحد المشتاعين مفردة طالما أنه لايملك أكثر من نصف الأنصبة ، وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لايملك أكثر من نصف الأنصبة لايسرى فى مواجهة باقى الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً. وأنه يترتب على عدم سريان الإيجار الصادر من أحد المشتاعين فى مواجهة الباقيين ثبوت الحق لهؤلاء فى اعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم، وبالتالي فى اعتبار المستأجر متعرضاً لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين. لما كان ذلك وكان الين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى القاضى بإزالة التعديلات التى أجراها الطاعن بالعين المؤجرة على سند من القول بأن العقار الشائع المملوك مناصفة للمطعون عليهما قد قسم قسمة مهايأة شملت بعض أجزائه بمقتضى

الاتفاق المؤرخ ١٩١٨/٥/٥ الذي نظما فيه حقوقهما والتزاماتهما وطريقة  
تحصيل ما يخص به كل منهما ، ونصا فيه على أن يقوم الطرفان مناصفة  
بمصرفات إصلاح العقار والتحسينات اللازمة له بعد الاتفاق عليها كتابة ،  
وبقيت أجزاء من العقار - من بينها مدخل المنزل والجزء المتبقى من الحجرة  
التي كانت معدة للبواب والتي ضم بعضها إلى الشقة الكائنة بالدور  
الأرضى - ظلت شائعة دون قسمة ومخصصة لخدمة العقار بأكمله وقام  
المطعون عليه الثانى فى تاريخ لاحق للاتفاق المؤرخ ١٩٦٨/٥/٥ منفرداً  
بتأجير هذا الجزء للطاعن الذى ضمه لمطعمه وإذ اعترض المطعون عليه  
الأول المالك لنصف العقار على التأجير والضم فإنهما لا يسريان فى حقه  
ويجوز له إلزام الطاعن بإعادة الجزء الشائع إلى حالته الأولى بما يجعله  
منفصلاً ومستقلاً عن باقى المحل المؤجر بموافقة الشريكين .

(طعن رقم ٣٢٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/١)

٣ - «لما كانت إدارة المال الشائع طبقاً لصريح نص المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من  
القانون المدنى لا تكون إلا للشركاء مجتمعين أو فى القليل للأغلبية  
المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة ، ولانتهت لسواهم فيحق  
لباقى الشركاء اعتبار الإيجار الصادر من أحدهم غير قائم بالنسبة لهم فى  
حصصهم بل وفى حصة الشريك المؤجر ذاته وباعتبار المستأجر متعرضاً لهم  
فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين، فإذا انتقلت ملكية  
الشريك المؤجر إلى باقى الشركاء انتقلت غير محملة بذلك العقد، إلا إذا  
اوتضوه صراحة أو ضمناً. ولما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن عقد  
الإيجار المؤرخ .. محل النزاع - صادر لصالح المطعون ضده من أحد الورثة  
لشريك كان يملك نصف الأنصبة شيوعاً فى العقار الكائن به شقة النزاع ،

فإن هذا العقد حتى لو اقترن بموافقة باقي الورثة، لا يكون صادراً من أصحاب أغلبية الأنصبا، ولا يسرى في حق الطاعن باعتباره مالكا على الشيوع للنصف الآخر سواء في حصته أو في حصة شريكه والتي يملك الطاعن في كل ذرة من ذراتها، وتكون ملكية حصة الشريك هذه قد انتقلت إلى الطاعن بعد الشراء غير محملة بعقد الإيجار المشار إليه حتى ولو كان له تاريخ سابق على انتقال الملكية مالم يكن الطاعن قد ارتضاه صراحة أو ضمنا، وهو الأمر الذي تخلو منه أوراق الدعوى، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(طعن رقم ٩٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٢)

٤ - والنص في المادة ٨٢٧ من القانون المدني على أن تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك والنص في المادة ٨٢٨ من هذا القانون على أن ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع وحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبا. فإن لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء، أن تتخذ من التأخير ماتقضيهِ الضرورة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع، وللأغلبية أيضاً أن تختار مديراً.. وإذا تولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكبلاً عنهم" يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبا ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يملك أكثر من نصف الأنصبا، وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر من نصف الأنصبا لا يسرى في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا، وأنه يترتب

على عدم سريان الإيجار من أحد المشتاعين فى مواجهة الباقيين ثبوت الحق لهؤلاء فى اعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم، وبالتالي اعتبار المستأجر متعرضاً لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين .

(طعن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٤/٣/١٥)

٥ - والمقرر - فى قضاء هذه المحكمة - طبقاً لمفاد نص المادة ٨٢٨ / ١ من القانون المدنى أنه تعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت إلى الشريك الذى تطوع لإدارة المال الشائع عن باقى الشركاء وبعد هذا الشريك أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن باقى الشركاء فى إدارة المال الشائع إدارة معتادة تقتنفذ الأعمال التى تصدر منه فى حق الشركاء الباقيين سواء ماكان منهما عملاً مادياً أو تصرفاً قانونياً تقتضيه الإدارة وهى تشمل الإجارة ، وإذا كان الإيجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر من نصف الأنصبة لايسرى فى مواجهة باقى الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً ، فإنه يترتب على عدم سريان الإيجار الصادر من أحد المشتاعين فى مواجهة الباقيين ثبوت الحق لهؤلاء فى اعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم وبالتالي فى اعتبار المستأجر متعرضاً فيما يملكون إذا كان قدوضع يده بالفعل على العين .

(طعن رقم ٦٣٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/١٥)

٦ - والمقرر عملاً بالمادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ ، من القانون المدنى - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصباء ولا تترتب لأحد الشركاء المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يملك أكثر من نصف المال الشائع، وأن الإيجار الصادر من هذا الشريك لاينتفد فى مواجهة باقى الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو



ضمناً إذ يعتبر وكلاء عنهم. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أطلق القول بعدم نفاذ الإجازة الحاصلة من المطعون ضده الأخير للطاعة في حق باقى المطعون ضدهم دون أن يناقش ما تمسكت به الطاعة من أن المطعون ضده الأخير كان حائزاً للشقة التي أجرها له فيما بعد ودون اعتراض المطعون ضدهم الباقيين باقى الملاك على الشيوخ - على الرغم من إقامة بعضهم فى ذات العقار وسكوتهم على إقامتها بالعين من ١٩٨٣/٢/١ تاريخ عقد إيجارها حتى ١٩٨٤/١١/١٢ تاريخ إنذارها من المطعون ضدهم بالإخلاء وهو دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى وقد أشغل الحكم المطعون فيه بحثه وتحصيله بما يعيبه بالقصور».

(طعن رقم ٢٧٠٧ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/١٥)

(ب) حالة اقتصار الإيجار على حصة شائعة :

إذا كان الإيجار الصادر من أحد الشركاء قد اقتصر على حصة هذا الشريك شائعة، فالعقد يكون بطبيعة الحال صحيحاً وناظراً في حق المؤجر، ولكن يتعذر على المؤجر أن يسلم حصته الشائعة إلى المستأجر، ويتعذر بالتالى على الأخير أن ينتفع بهذه الحصة لأن كل واحد من الشركاء الآخرين له في كل ذرة من المال الشائع مثل مال للشريك المؤجر من حقوق، ويجوز له أن يشارك المستأجر في الانتفاع بأى جزء من العين المؤجرة إذ أن حقوق الشركاء لا يفرز بعضها عن بعض إلا بالقسمة، وإلى أن تتم القسمة لا يكون لمستأجر الحصة الشائعة أكثر مما للشريك المؤجر<sup>(١١)</sup>.

---

(١١) مرقس ص ١٣٤ هامش .

وعلى ذلك - كما في الحالة السابقة - تستطيع أغلبية الشركاء تأجير العين كلها ويكون الإيجار نافذاً في حق الشريك المؤجر وفي حق المستأجر منه، ولا يبقى للمستأجر إلا الرجوع على المؤجر، ويجوز للمؤجر وللمستأجر منه عن طريق الدعوي غير المباشرة، أن يطلب من المحكمة المختصة أن تتخذ من التدابير ماتقضيها ضرورة استغلال المال الشائع (م ٨٢٨ مدني)، فتعين المحكمة مديراً يتولى إدارة العين الشائعة وإذا عينته فقد يقر الإيجار الصادر من الشريك المؤجر، أما إذا تمت القسمة، فإن المستأجر يتسلم حصته المؤجرة المفزة وينحصر الإيجار فيها .  
(ج) حالة وقوع الإيجار على جزء مفروز من المال الشائع يعادل حصة المؤجر :

إذا أجرة أحد الشركاء في المال الشائع جزءاً مفزواً من المال الشائع يعادل حصته الشائعة ، فإنه لا يستطيع تسليم هذا الجزء المفزواً للمستأجر إذا اعترض الشركاء الآخرون .

ويكون الإيجار معلقاً على حصول القسمة بين الشركاء ووقوع الجزء المفروز في حصة المؤجر إذ في هذه الحالة يكون الإيجار نافذاً في حق الشركاء .

أما إذا لم يقع الجزء المؤجر في نصيب المؤجر ، فالرأي الغالب في الفقه هو انتقال الإيجار إلى الحصة التي وقعت في نصيب المؤجر، وذلك بحكم الحلول العيني الذي نصت عليه المادة ٢/٨٢٦ مدني بقولها : «وإذا كان التصرف منصفاً على جزء مفروز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلي المتصرف بطريق القسمة .وللمتصرف إليه، إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفزة، الحق في إبطال التصرف»، ويستند هذا الرأي إلى أن الغرض من الأخذ بهذا المبدأ هو تصحيح جميع التصرفات القانونية الصادرة من أحد

الشركاء قبل القسمة بقدر الإمكان. وتفسير كلمة « متصرف » هنا تفسيراً واسعاً شاملاً التصرف الذي يرد علي الملكية كالباع والتصرف الذي يرد علي المنفعة كالإيجار، وأن ذلك ما يتفق وحسن النية الواجب في تنفيذ العقود (١).

أما إذا كانت هناك قسمة مهاية وصدر الإيجار من الشريك عن الجزء المفز الذي اختص به فإن الإيجار يسري في حق باقي الشركاء. وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- « قسمة المهاية بين الشركاء علي الشيوع. ماهيتها. الإيجار الصادر من الشريك عن الجزء المفز الذي اختص به نافذ في حق باقي الشركاء. الإيجار الصادر منهم بعد القسمة ولو كانوا أصحاب الأغلبية غير نافذ في مواجهته. لهذا الشريك الاحتجاج بهذه القسمة قبل المستأجر ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً. م ١/٨٤٦ مدني».

#### (طعن رقم ٨٦٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٤)

(١) السنهوري ص ٨٧- مرقس ١٣٥ وما بعدها- عبد الفتاح عبد الباقي ص ٨٣ هامش (٢)- محمد لبيب شنب ص ١٦٦- محمد علي عمران ص ٤١- خميس خضر ١٠٣ وبعدها - العطار ص ١٣١.

ويذهب الرأي الآخر إلي أن الطول العيني لا يقع هنا لأن المادة ٨٢٦ مدني قضت بالحلل العيني في حالة التصرف والإيجار لا يعتبر من أعمال التصرف « الدكتور عبد المنعم الصدة ص ٦٣ - الدكتور منصور مصطفى منصور ص ١٢٧ وما بعدها».

ويقول الدكتور السنهوري ص (٨٧) إنه إذا كان الرأي الأخير هو الأدق من الناحية القانونية إلا أن الرأي الأول الذي رجح في الفقه هو الأيسر من الناحية العملية.

٢- « قسمة المهايئة بين الشركاء علي الشيوع. ماهيتها . الإيجار الصادر من الشريك عن الجزء المفرز الذي اختص به نافذ في حق باقي الشركاء. الإيجار الصادر منهم بعد القسمة ولو كانوا أصحاب الأغلبية غير نافذ في مواجهته لهذا الشريك الاحتجاج بهذه القسمة قبل المستأجر ولو لم يكن عقد القسمة مشهرا- المادة ٨٤٦/١ مدني».

(طعن رقم ١٢٤٩ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٩/١٠/١٩٩٧)

١٠٣- حق الشركاء في التقاضي :

رأينا أن المادة ٧٠١ من القانون المدني نصت علي أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة ومن ثم فإن من يحق له من الشركاء إدارة المال الشائع يحق له التقاضي في المنازعات الناشئة عن الإيجار، إما بصفته مدعياً أو مدعي عليه. وتعتبر دعوي إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لإخلاله بلحد الالتزامات التي يرتها العقد أو القانون من أعمال الإدارة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- « المقرر عملاً بالمادة ٢/٨٢٨ من القانون المدني بأنه إذا تولي أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون اعتراض من الباقيين عد وكلاً عنهم، ولما كان تأجير المال الشائع عملاً من أعمال الإدارة وكان ما يهدف إليه المظعون ضده الثاني بدعواه هو إلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار له عين النزاع، وإذ كان

لاكتمال صفته ويكون الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى كامل  
صفة غير وارد .. إلخ)

(طعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)

٤ - «إنه لما كان مؤدى المادتين ٨٢٧، ٣/٨٢٨ من القانون المدنى أن إدارة المال  
الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين مالم يتفقوا علي خلاف ذلك وإذا  
تولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الهاقين عد وكيلاً عنهم ولما كان  
تأجير المال الشائع عمل من أعمال الإدارة وكان مابهدف إليه المظعون ضده  
من إقامة دعواه بإخلاء الطاعن من عين النزاع هو تمكين المستأجرة لها من  
الانتفاع بها، وكان الطاعن لاينازع فى أن المظعون ضده الأول هو القائم  
علي إدارة العقار الكائن به عين النزاع دون باقى الشركاء على الشيوخ،  
وكان أى من هؤلاء الشركاء لم يعترض علي انفرادة بإقامة الدعوى مما يحمل  
من جانبهم على اعتباره وكيلاً عنهم فى إقامتها وهو مايكفى لتوافر الصفة  
له فى هذا الشأن» .

(طعن رقم ٧٩٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٧ - ذات

المبدأ: طعن رقم ٣٦٦٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨

١٩٨٨- طعن رقم ٩٨٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٢

(١٩٨٩

(راجع أيضاً الأحكام الصادرة بتاريخ ١٩٩١/١١/٢٠.

١٩٩١/١/٢٧، ١٩٩١/٩/١٥، ١٩٩١/١١/٢٠ المنشورة

ببند ٩٩)

#### ١٠٤ - الإيجار الصادر من الحارس القضائي :

تنص المادة ٧٣٣ مدنى على أن : « يحدد الاتفاق أو الحكم القاضى بالحراسة ماعلى الحارس من التزامات وماله من حقوق وسلطة، وإلا فتطبق أحكام الوديعة وأحكام الوكالة بالقدر الذى لا تتعارض فيه مع الأحكام الآتية) .

وتنص المادة ١/٧٣٤ على أن: « يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهدة إليه حراستها وإدارة هذه الأموال، ويجب أن يبذل فى كل ذلك عناية الرجل المعتاد » .

ومعنى ذلك أن الحارس القضائى يعد نائباً قانونياً عن مالك المال الموضوع تحت الحراسة فى المحافظة على المال وإدارته .

والأصل أن يحدد الحكم الصادر بتعيين الحارس القضائى حقوق الحارس والتزاماته، فيحدد طريقة التأجير وما إذا كانت تتم بالممارسة أو بالتأذية، وكذلك مدة التأجير ، فيخوله التأجير لمدة معينة أو لأبى مدة ولو جاوزت ثلاث سنوات. وعلى الحارس أن يلتزم بماورد فى هذا الحكم من تحديد، وليس له أن يجاوز الحدود المرسومة لتنايته. فإذا تجاوز الحارس هذه الحدود ، فإن محكمة الموضوع هى التى تقضى بعدم نفاذ الإيجار فيما جاوز المدة المحددة فى حق الأصل، وليست محكمة الأمور المستعجلة التى عينت الحارس .

وفى هذه الحالة يكون للمتعاقد مع الحارس الرجوع عليه بالتعويض عن الضرر الذى أصابه بسبب عدم نفاذ التصرف إن كان لذلك وجه .

فإذا لم يحدد الحكم سلطات الحارس والتزاماته طبقت عليه أحكام الوديعة والوكالة .

فإذا خلا الحكم من تحديد مدة الإيجار المسموح بها للحارس فلا يجوز للأخير عقد الإيجار لأكثر من ثلاث سنوات عملاً بالمادة ٥٥٩ مدني باعتباره لا يملك إلا إدارة الأعيان الموضوعة تحت حراسته .

وإذا ورد التأجير علي أرض زراعية أو مكان مما يخضع لأحكام الامتداد القانوني للإيجار، فلا يجوز للحارس التأجير لأي مدة إلا بإذن المحكمة .  
وللحارس حرية اختيار المستأجرين، فيجوز له تأجير المال الموضوع تحت الحراسة إلى مالكه (١) .

وللحارس حق التقاضي بصفة مدع أو مدعي عليه في كافة الدعاوى المتعلقة بالإدارة ومنها الإيجار .  
وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - (أ) «النص في المادة ٧٣٣ من القانون المدني علي أن الحكم القاضي بالحراسة هو الذي يحدد ماعلي الحارس من التزامات وماله من حقوق وسلطة وإلا تطبق أحكام الوديعه والوكالة، وكانت المادة ٧٠١ قد نصت علي أن "الوكالة الواردة في ألفاظ عامة .. لانتحول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة وبعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزيد مدته على ثلاث سنوات..." كما نصت المادة ٥٥٩ على أنه : "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة..." ونصت المادة ٧٣٥ على أن : "لا يجوز للحارس في غير أعمال الإدارة أن يتصرف إلا برضاء ذوى الشأن جميعاً أو بترخيص من القضاء، يدل على أن نهاية الحارس تتحدد بما ينص عليه القانون من أحكام

في هذا الصدد ، وأن سلطة الحارس تضيق أو تتمتع بالقدر الذي يحدده الحكم القاضي بتعيينه وأنه إذا جاوز الحارس هذا النطاق المحدد في الحكم أو في القانون فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته .

(ب) «النص في المادة ١٠٨ من القانون المدني علي أنه "لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من يتوب عنه سواء كان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصيل" والمادة ٧٠٦ علي أنه "وليس للموكيل أن يستعمل مال الموكل لصالح نفسه" مؤداه منع الحارس قانوناً من استغلال أموال الحراسة لصالحه بتأجيرها لنفسه» .

(طعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٥/٩)

٢ - «إذا كانت الحراسة القضائية ليست بعقد وكالة لأن القضاء - لا اتفاق ذوى الشأن - هو الذى يفرضها فإن الحارس يصبح بمجرد تعيينه وبحكم القانون، نائباً إذ يعطيه القانون سلطة في حفظ وإدارة الأموال الموضوعة تحت حراسته وردها لصاحب الشأن عند انتهاء الحراسة وتقديم حساب عن إدارته لها ونيايته هذه نيابة قانونية من حيث المصدر الذى يحدد نطاقها إذ يتوب عن صاحب الحق فى المال الموضوح تحت الحراسة وتثبت له هذه الصفة بمجرد صدور حكم بالحراسة» .

(طعن رقم ٣١٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢٥)

٣ - «الحراسة القضائية نيابة قانونية وقضائية ، ذلك أن القانون هو الذى يحدد نطاقها والقضاء هو الذى يسيغ علي الحارس صفته تاركاً لتحديد نطاق مهمته للقانون، ومن ثم يعتبر المطعون ضده الثانى نائباً عن ملاك العقار، ويعتبر العقد الأخير - بعد إجازته له بصفته حارساً قضائياً وكأنه صدر من



جميع الشركاء في الملكية ويكون نافذاً عملاً بالمادة ٨٢٨ من القانون المدني» .

(طعن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٤/٣/١٥)

٤ - «مقتضى الحكم بفرض الحراسة القضائية على المال الشائع، أن تخلص إدارته للحارس، ويحق له طبقاً للمواد ١/٧٠٢، ٧٣٣، ٧٣٤ من القانون المدني أن يؤجره لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، مالم يقض حكم الحراسة بغير ذلك، وإذا كان للحارس أن يعقد الإيجار ابتداء فإنه يحق له أن يقر الإيجار الذى عقده أحد الشركاء الذين ليس لهم الانفراد بإدارته، قبل فرض الحراسة ، ويصبح هذا الإيجار نافذاً في حق باقى الشركاء» .

(طعن رقم ٨٧٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/١٣)

٥ - «الحارس قضائياً كان أو اتفاقياً يمد نأته عن صاحب المال فى أعمال الإدارة وسلطته فى هذه الأعمال هى سلطة الوكيل وكالة عامة... وكان إذن الحارس للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار يدخل فى نطاق سلطته فى الإدارة فإن موافقة الطاعنة بصفتها الصريحة أو الضمنية للمطعون ضده الأول بصفته على التنازل عن الإيجار للمنطقة التعليمية ينصرف إلى أصحاب الحق فى المال الموضوع تحت الحراسة ويلزمهم قبل المطعون ضدهما الثانى والثالث بصفتهم» .

(طعن رقم ١٠٢٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٥)

٦ - «فرض الحراسة القضائية على مال من الأموال يقتضى غل يد المالك عن إدارة هذا المال فلا يجوز له بمجرد تعيين الحارس القضائى أن يباشر أعمال الحفظ والصيانة أو أعمال الإدارة المتعلقة به. كذلك فإن الدعاوى التى تتعلق بالسلطات المخولة للحارس يمتنع على أصحاب الأموال الالتجاء إليها

فإذا مارفت دعوى بالمخالفة لهذه القاعدة كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها من غير ذى صفة إذ أن صاحب الصفة فى رفعها هو الحارس .

(طعن رقم ١٣ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٧/٢/١٩)

(طعن رقم ١٤٢٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/٧)

٧ - «الحارس القضائى باعتباره نائباً عن صاحب الحق بالنسبة للمال محل الحراسة يخضع فى أعماله القانونية التي يعقدها بهذه الصفة لقواعد النيابة والوكالة بالقدر الذى لا يتعارض مع أوضاع الحراسة ويحدد الحكم الصادر بتعيينه حارساً سلطاته والتزاماته وعليه أن يلتزم بماورده فى هذا الحكم من تحديد وليس له أن يجاوز الحدود المرسومة لنيابته وعلى ذلك فإن الأصل أن التصرف الذى يبرمه خارج هذه الحدود المرسومة لنيابته لا ينصرف أثره إلى الأصيل إلا إذا أقره، على أن يكون لمن تصرف إليه الحارس الرجوع عليه بالتعريض عن الضرر الذى أصابه بسبب عدم نفاذ التصرف إن كان لذلك وجه» .

(طعن رقم ١٤٤٣ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/١١)

٨ - (أ) «سلطة الحارس القضائى وفقاً لنص المادة ٧٣٤ من القانون المدنى تلزمه المحافظة على الأموال التى يتسلمها بمراعاة طبيعتها والظروف المحيطة بها وماتتطلبه من أعمال لرعايتها باذلاً فى ذلك عناية الرجل المعتاد، ولا يكتفى بالعناية التى يتوخاها عادة فى شئونه الشخصية ، وهذا الالتزام الملقى على عاتق الحارس لا يقتصر على حفظ الأموال بمآقد يصيبها من أعمال مادية، بل يوجب عليه أيضاً أن يتقادى فى شأنها مآقد يعترىها من أضرار باتخاذ ماتستدعيه من إجراءات إدارية أو قضائية فى صددها، وطبيعة هذا الالتزام وانصباجه على مال مشمول بالحراسة وموجود

حكماً أو فعلاً فى حوزة الحارس يقتضى أن ترفع منه أو عليه - دون المالك للمال - كافة الدعاوى المتعلقة بأعمال الحفظ والصيانة الداخلة فى سلطته، وإذا كان الواقع فى الدعوى أن المَطْعُون عليها طلبت فسخ عقد الإيجار والإخلاء وإزالة ما أقامه المستأجر على سند من أن الطاعنين عمدوا إلى إلغاء حديقة المنزل وأقاموا بدلها عدة أبنية كما هدموا سطح العقار وشيدوا فيه عدة حجرات دون موافقة المُوْجِر وبالمخالفة للحظر الوارد بالبند الثانى من العقد من منع إجراء التغيير أو استعمال العقار بطريقة تنافى شروطه، فإن ماسلكته المَطْعُون عليها بوصفها حارسة قضائية من إقامة الدعوى وتحديد الطلبات فيها - أياً كان وجه الرأى فى سدادها - يتدرج ضمن سلطة الحارس القضائى فى تأدية التزامه بالحفاظ على الأمور المشمولة بحراسته .

(ب) الأصل فى طلب إزالة المنشآت التى تقام على أرض الغير دون رضائه خارج عن نطاق أعمال الإدارة المخولة للحارس لأن مناط ذلك أن يس طلب الإزالة أصل الحق ، الأمر المقتد فى الدعوى الماثلة، إذ الإزالة مترتبة على طلب فسخ عقد الإيجار ومبنية على حق المَطْعُون عليها - الحارسة - فى تسلم العين المؤجرة بالحالة التى كانت عليها عند التأجير فى معنى المادة ١/٥٩١ من القانون المدنى وهى بهذه الغاية تدخل فى أعمال الإدارة .

طعن رقم ٧٣٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٨/١١/٢٢

٩ - «مفاد نص المادتين ١/٧٣٢، ١/٧٣٤ من القانون المدنى أن الحارس القضائى يصبح بمجرد تعيينه وبحكم القانون نائباً عن صاحب الحق فى المال الموضوع تحت الحراسة وتفدو المحافظة على هذا المال من أهم الالتزامات التى تعلق بلمة الحارس ومن ثم فإن جميع الدعاوى التى تنشأ عن أعمال الحفظ

يكون هو ذو الصفة إذا خاصم أو خصم فيها، ومن هذه الأعمال إقامة الدعوى بطلب استرداد المالم تحت يد غاصبه، وله أن ينفرد بإقامتها ولو لم يكن هو الحارس الوحيد على المال».

(طعن رقم ٤٥٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢٥)

١٠ - «المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الحارس القضائي يلتزم بالمحافظة على الأموال الموضوعة تحت الحراسة وإدارتها ويصبح نائباً عن أصحاب الحق فيما يتعلق بهذه الأموال ويكون له وحده حق مباشرة إجراءات التقاضي عنهم في هذا النشاط فإذا اختصم الشخص بصفته الشخصية كصاحب حق وبصفته كحارس قضائي في دعوى تتعلق بإدارة المال الموضوع تحت حراسته كان بهذه الصلة الأخيرة فقط خصم حقيقي في الدعوى فهو يقاضى بتلك الصلة أما بصفته الشخصية فلا يكون إلا خصم مواجهة لا يقبل منه الطعن في الحكم الصادر في تلك الدعوى» .

(طعن رقم ١٩٣١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥)

١١ - «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحراسة إجراء تحفظي والحكم الصادر فيها ليس بقضاء يحتمل التنفيذ المادي في ذاته وإنما هو تقرير بتوافر صفة قانونية للحارس لأداء المهمة التي تناط به في الحد الذي نص عليه الحكم - وإبراز هذه الصفة ووضعها موضع التنفيذ بالنسبة للعقار ليس إلا عملاً حكيمياً ليس له كيان مادي» .

(طعن رقم ٢١١٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/١١/١٦)

١٢ - «الحارس القضائي. يستمد سلطته من الحكم الذي يقيمه. ثبوت صفته بمجرد صدور الحكم دون حاجة إلى إجراء آخر. اعتباره وحده هو صاحب الصلة في كل ما يتعلق بإدارة العقار محل الحراسة وغل يد ملاكه عن

إدارته. ثبوت الصفة القضائية للحراسة. بمجرد وضع المال تحت الحراسة ولو تراخي تحديد شخص الحارس. علة ذلك».

(طعن رقم ٣٢١ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/١/١٠)

١٣- « عدم جواز انتزاع الحارس الأعيان الموضوعة تحت الحراسة والتي يضع اليد عليها الشريك علي الشيوع بسند قانوني من قبل فرض الحراسة. فرض الحراسة. أثره. امتناع الشريك علي الشيوع من القيام بأي عمل من أعمال إدارة العقار المفروض عليه الحراسة. علة ذلك».

(طعن رقم ٦٧٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٨/٩/٦)

١٠٥- حالة تعدد الحراس القضائيين :

قد يعين الحكم أكثر من حارس علي المال الخاضع للحراسة. وقد يأنز لكل من الحراس بالانفراد بأعمال الحراسة، وقد يحظر علي أي منهم الانفراد بها. فإذا كان الحارس مائوناً بالانفراد بأعمال الحراسة كان تصرفه صحيحاً، أما إذا كان محظوراً عليه الانفراد بها، وخالف هذا الحظر يتلجيزه منفرداً بعض المال الخاضع للحراسة فإن جهة الحراسة لا تتحمل عمل هذا الحارس ولو كان المستأجر سيئ النية.

وإذا توفي أحد الحراس المتعديدين الغير مائون لهم بالانفراد في أعمال الحراسة، فإن ذلك يوقف صلاحية باقي الحراس وسلطتهم في القيام بأعمال الإدارة ومنها الإيجار، حتي يقرر القاضي ما يراه، إما بالاكْتفاء بالحراس الباقين أو بإضافة حارس جديد إليهم.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- « لا يترتب علي وفاة الحارس الأهلي سقوط الحارس المنضم بل يبقى الحارس المنضم إلي أن يثبته القاضي أو يعزله».

(طعن رقم ١٦٥ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/١٢/٢٩)

٢- « تنص المادة ٧٣٣ من القانون المدني علي أنه «يحدد الاتفاق أو الحكم القاضي بالحراسة ما علي الحارس من التزامات وماله من حقوق وسلطة وإلا فتطبق أحكام الوديعة وأحكام الوكالة كما أن مؤدي نص المادة ٧٠٧/٢ من ذات القانون أن الحراس إذا كانوا متعددين ولم يخصص في انفرادهم بالعمل

كان عليهم أن يعملوا مجتمعين إلا إذا كان العمل مما لا يحتاج فيه إلى تبادل رأى .»

(طعن رقم ٢٢٨ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٩/٦/٢٥)

٣- من المقرر في قضاء النقض أنه إذا عين الحكم أكثر من حارس على الأعيان المشمولة بالحراسة وحظر عليهم أن ينفرد أيهم بأى عمل ثم أجر أحدهم هذه الأعيان فإن جهة الحراسة لا تتحمل نتيجة عمل هذا الحارس ولو كان المستأجر حسن النية ، وأنه إذا توفى أحد الحراس المتعديدين الغير مأذون لهم بالانفراد فإن وفاته وإن لم يترتب عليها سقوط الحراسة إلا أنها لم توقف صلاحيتهم وسلطتهم في القيام بأعمال الإدارة حتى يقرر القاضي ما يراه فى شأنهم .»

(طعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٥/٩)

٤- تعيين الحكم أكثر من حارس مع حظر انفراد أحدهم بالعمل . مؤداه . تأجير أحدهم الأعيان المشمولة بالحراسة . عدم تحمل جهة الحراسة نتيجته ولو كان المستأجر حسن النية .»

(طعن رقم ٧٨٨ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٩)

١٠٦- الإيجار الصادر من المفلس :

تنص المادة ١/٥٨٩ من قانون التجارة الجديد على أنه : « تغل يد المفلس بمجرد صدور حكم شهر الإفلاس عن إدارة أمواله والتصرف

فيها . وتعتبر التصرفات التي يجريها المفلس في يوم صدور حكم شهر الإفلاس حاصلة بعد صدوره .

وعلى ذلك فإنه بمجرد صدور الحكم بإشهار إفلاس التاجر تغل يده عن إدارة أمواله فيها وكذا ما يؤول إليه من أموال وهو في حالة الإفلاس فإذا أجر المفلس بعض أمواله فإن ذلك لا يؤدي إلى بطلانها . وإنما تظل صحيحة بينه وبين المتعاقد معه ، وله مطالبته بتنفيذها بعد انتهاء التقليسة إذا كانت بها أموال باقية ، إلا أنها لا تسرى في مواجهة جماعة الدائنين إذ يصبحون بالنسبة لها من الغير ، ولأمين التقليسة أن يقيم الدعوى بعدم نفاذها قبلهم .

(راجع في التفصيل مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء في شرح قانون التجارة الجديد المجلد الرابع بند ١٧٣ وما بعده ) .

أما الإيجار الصادر من المفلس بعد تاريخ التوقف عن الدفع وقبل الحكم بشهر الإفلاس ، فيجوز الحكم بعدم نفاذه في مواجهة جماعة الدائنين إذا كان التصرف ضارا بها وكان المتصرف إليه يعلم وقت وقوع التصرف بتوقف المفلس عن الدفع (مادة ٥٩٩ من قانون التجارة) .

أما الإيجار الصادر من المفلس بعد التوقف عن الدفع وقبل إشهار الإفلاس فهو يقع قابلاً للإبطال لمصلحة الدائنين إذا ثبت أن المستأجر يعلم وقت الإيجار بحالة المؤجر المترتبة ، كما يجوز لجماعة الدائنين طلب إبطال هذا الإيجار حتى ولو قبل ذلك الوقت إذا اتضح أن هذا الإيجار يخفى هبة مستترة أو يمنح المستأجر فائدة استثنائية (مادة ٢٢٨ من قانون التجارة) . كما يجوز للدائنين طلب إبطال هذا الإيجار حتى ولو كان صادراً قبل فترة التوقف عن الدفع إذا ثبت أن هناك تواطؤ بين المستأجر والمؤجر المفلس ولتحقق ضرر للدائنين من جراء هذا التواطؤ .

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

«الحكم بشهر الإفلاس . أثره . غل يد المفلس عن إدارة أمواله أو التصرف فيها ، وفقد أهليته للتقاضى وحلول وكيل الدائنين محله فى مباشرة هذه الأمور» .

(طعن رقم ٦٩٥ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/٧/١٢)

والإفلاس بمجرد لا يعتبر سبباً لفسخ عقد الإيجار إلا أنه إذا كان المفلس هو المستأجر وأخل بالتزاماته الواردة بعقد الإيجار فإنه يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد .

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

«الإفلاس بمجرد لا يعتبر سبباً لفسخ عقد الإيجار ، إلا أنه إذا كان المفلس هو المستأجر ، ولم يكن له حق التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار فإن الإذن الذى يصدره مأمور التفليسة ليتمكن وكيل الدائنين من الاستمرار فى الاتجار ليس من شأنه أن يترتب انتقاص حقوق المؤجر ولا يحول دون الأخير والمطالبة بفسخ عقد الإيجار الأصلى تطبيقاً للقواعد العامة أو استناداً إلى شروط العقد ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد عول على موافقة مأمور التفليسة على شروط وأوضاع العقد المبرم بين وكيل الدائنين وبين باقى المطعون عليهم واعتبره بهذه المثابة تصرفاً



قانونياً رغم أن الموافقة لاتجدى فى التكيف القانونى للعقد، كما أن قرارات مأمور التفليسة ليست حجة على المؤجر فى علاقته مع المفلس طالما انطوى عقد الإيجار الأصلى المبرم بينه وبين المفلس فى البند السادس عشر على حظر إحلال آخر محل المستأجر أو توكيل غيره أو تأجير العين من الباطن أو نزوله عنها كلياً أو جزئياً . فإنه يكون قد خالف القانون .

(طنن رقم ٩٨٩ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٥)

(راجع أيضاً طنن رقم ٦٩٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٧/١٢)

#### ١٠٧- الإيجار الصادر من أمين التفليسة :

أوضحنا سلفاً أن الحكم بإشهار الإفلاس يوجب بمجرد صدوره رفع يد المفلس عن إدارة جميع أمواله وعن إدارة الأموال التى تؤول إليه الملكية فيها وهو فى حالة الإفلاس .

أما الذى يتولى إدارة أموال المفلس ومن بينها الإيجار . فى الحدود التى تقتضيها أعمال التصفية . فهو أمين التفليسة باعتباره نائباً عن المفلس وعن الدائنين فى وقت واحد .

وأمين التفليسة باعتباره نائباً قانونياً يتقيد بما تنص عليه المادة ٥٥٩ مدنى بالألا تزيد مدة الإيجار الصادر عنه على ثلاث سنوات إلا إذا حصل على إذن بذلك من السلطة المختصة وهى المحكمة .

والإيجار الصادر من أمين التفليسة يحتج به على الراسى عليه المزداد إذا كان يعلم بالإيجار، فإذا كان لا يعلم لم يسر فى حقه ويكون له الرجوع على أمين التفليسة

بالتمريض عن تقصيره إذا ثبت أنه لم يتم بتنبيه المزايدين إلى عقود الإيجار الصادرة عنه<sup>(١)</sup>.

#### ١٠٨ - الإيجار الصادر من المدين الذى تتخذ ضده إجراءات نزع الملكية :

يجرى نص المادة ٤٠٨ مرافعات على أنه : «مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى فى شأن إيجار العقارات تنفذ عقود الإيجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فى حق الحاجزين والدائنين المشار إليهم فى المادة ٤١٧ ومن حكم بإيقاع البيع عليه وذلك بغير إخلال بأحكام القانون المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر، أما عقود الإيجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ فى حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة» .

فقد رأى المشرع أن المدين عند البدء فى التنفيذ على عقاره قد يعهد إلى الكيد للدائنين الحاجزين ويسئ إدارة العقار نظراً لحرماته من ثماره بحكم القانون فيؤجره بأجرة زهيدة أو لمدة طويلة. وهذا يضر بحقوق الدائنين لأن ثمار العقار من توابعه التى تلحق به، كما قد يترتب على تأجير العقار بأجرة زهيدة أو لمدة طويلة تنقص قيمته لقلته من يرغب فى شراء عقار يسرى عليه إيجار طويل أو منخفض وكل هذا يضر بحقوق الدائنين .

وفطن المشرع أيضاً إلى أن هؤلاء قد لا يتمكنون من مباشرة الدعوى بعدم نفاذ تصرف المدين لوجوب إثبات غش المدين وإثبات العلم بالغش على المستأجر وهذا أمر عسير الإدراك، كما قد يبادر المستأجر من المدين إلى إثبات تاريخ إيجاره قبل البيع الجبرى فلا يملك من تؤول إليه ملكية العقار طلب عدم نفاذ

الإيجار عملاً بالمادة ٦٠٤ من التقنين المدني، ولذلك وضع هذا النص وتخلص أحكامه فيما يأتي (١) :

(أ) أن عقود الإيجار الصادرة من المدين إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فإنها تنفذ في حق الدائنين الحاجزين (عاديين أم ممتازين)، كما تسرى في حق الدائنين المشار إليهم في المادة ٤١٧ مرافعات (٢) المعتبرين طرفاً في الإجراءات، وفي حق الراس على المزداد لأنها بهذا تعتبر حاصلة قبل تسجيل التنبيه وذلك بشرط ألا تزيد مدة هذه العقود على تسع سنوات (محسوبة من تاريخ تسجيل التنبيه)، فإذا زادت على هذه المدة يجب أن يكون عقد الإيجار مسجلاً. ويشترط أن يكون هذا التسجيل قبل تسجيل التنبيه بالنسبة للحاجزين (إذا كانوا دائنين عاديين) والمشتري بالمزاد، وقبل قيد التأمين العيني بالنسبة للدائنين ذوي التأمينات الخاصة. فإذا لم يكن الإيجار مسجلاً ولكنه ثابت التاريخ فقط فإنه لا يسرى إلا لمدة تسع سنوات، لأن كل هؤلاء يعتبرون من الغير فلا يحتاج عليهم بالإجراءات التي تزيد على تسع سنوات إلا إذا كانت مسجلة عملاً بالمادة (١١) (٣) من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم

---

(١) الدكتور أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية الطبعة التاسعة ١٩٨٦ ص ٦٦٢ وما بعدها .

(٢) وهم الدائنون الذين سجلوا تنبيهاتهم والدائنون أصحاب الحقوق المقيدة قبل تسجيل التنبيه .

(٣) تنص هذه المادة على أنه : « يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالفات والحالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات متتالية » ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك .  
ويرتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالفات والحالات » .

الشهر العقارى وللدائنين عادييـن كانوا أو مرتهنيـن أن يطلـوا الإجارـات  
الغايـة التاريخ رسمياً قبل تسجيل التنبيه إذا توافرت شروط دعوى إبطال  
التصرفات (م ٣٣٧ ، ٣٢٨ مدني) (١) .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «مؤدى نصوص المواد ٦١٧ ، ٦١٨ ، ٦٢١ ، ٦٨٥ من قانون المرافعات  
السابق، أن المدين - يعتبر بحكم القانون - حارساً على عقاره المحجوز إذا  
لم يكن مؤجراً قبل تسجيل التنبيه، وأنه وإن كان القانون قد أجاز له  
التأجير وجعله نافذاً في حق الدائنين والراسى عليه المزاـد متى كان من  
أعمال الإدارة الحسنة ، إلا أنه قصد بذلك أن يقيد حق المدين في التأجير  
بالتقيد الذى وضعه في حالة بيعه لثمرات العقار وحاصلاته ، إذ هو مسئول  
عن الأجرة بوصفه حارساً بعد أن ألحقت بالعقار ذاته من يوم تسجيل  
التنبيه إلى يوم بيعه بالمزاد لتوزيع كما يوزع ثمنه، أما إذا تم إيقاع البيع  
بصدور حكم مرسى المزاـد، فإن ثمرات العقار وإيراداته تكون من حق  
الراسى عليه المزاـد، ولا يتعلق بها حق الدائنين، لأن حقه الشخصى في  
تسلم العقار ينشأ من يوم صدور حكم مرسى المزاـد، لا من تسجيله،  
فتنقضى الحراسة التى يفرضها القانون ويرتفع عن المدين وصف الحارس،  
ولا تكون له صفة فى التصرف فى ثمرات العقار وإيراداته، أو في تأجيره  
ولا يكون تصرفه أو تأجيره نافذاً فى حق الراسى عليه المزاـد، ولا وجه  
للتحدى بصدور عقد الإيجار قبل التنفيذ الجبرى لحكم مرسى المزاـد بتسليم  
العقار، لأن منطوق الحكم يشتمل على أمر المدين بتسليم العقار للراسى

(١) رمزى سيف. قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية فى قانون المرافعات الجديد الطبعة

عليه المزاد ، ولا يصح أن يفيد من خطئه وتقصيره في القيام بواجبه في التسليم، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، واعتبر عقد الإيجار الصادر من المدين بعد تسجيل التنبيه نافذاً في حق الراسي عليه المزاد متى كان من أعمال الإدارة الحسنة، ولو كان صادراً في تاريخ لاحق لحكم مرسى المزاد، فإنه يكون قد خالف القانون .

(طعن رقم ٦٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧١/١٢/١٦)

٢ - « مؤدى نصوص المواد ١/٤٠٦، ١/٤٠٧، ٤٠٨، ٤١٧، ١/٤٤٦ من قانون المرافعات أن المدين يعتبر بحكم القانون حارساً علي عقاره المحجوز إذا لم يكن مؤجراً قبل تسجيل التنبيه، وأن الشارح - درأ لمغية أن يبعد المدين بمناسبة التنفيذ علي عقاره إلى الكيد لدائنيه فيسئ إدارته وصراً إلي تقليل ثمرته وتنقيص قيمته في نظر الراغبين في الشراء، ولما لاحظته من أن المستأجر من المدين أو مثله قد يبادر إلى إثبات تاريخ عقده قبل البيع الجبري فلا يملك من تؤول إليه ملكية العقار طلب عدم نفاذ العقار عملاً بالمادة ٦٠٤ من القانون المدني - جعل الأصل في الإجارة التي تسري على الدائنين الحاجزين وعلي من حكم بإيقاع البيع عليه أن تكون ثابتة التاريخ رسمياً قبل تسجيل التنبيه دون تلك الحاصلة بعده، ولكن أجاز القانون التأجير للمدين وجعله نافذاً في حق الدائن ومن وقع عليه البيع متى كان من أعمال الإدارة الحسنة، إلا أنه قصد بذلك أن يقيد حق المدين في التأجير بالقيد الذي وضعه في حالة بيعه ثمرات العقار، إذ هو مسئول عن الأجرة بوصفه حارساً بعد أن ألحقت بالعقار ذاته من يوم تسجيل التنبيه إلى يوم البيع بالمزاد، أما إذا تم إيقاع البيع بصور حكم به، فإن ثمرات العقار تكون من حق من وقع عليه البيع ولا يتعلق بها حق للدائنين

لأن حقه الشخصي في تسلم العقار ينشأ من يوم صدور الحكم بإيقاع البيع لامن يوم تسجيله، فتتقضى الحراسة التي يفترضها القانون ويرتفع عن المدين وصف الحارس ولا يكون له صفة في التصرف في ثمرات العقار أو تأجيريه، ولا يكون تصرفه أو تأجيريه نافذاً في حق من حكم بإيقاع البيع عليه باعتباره خلفاً للدائنين أطراف خصومة التنفيذ، ولما كان الواقع في الدعوى أن عقد الإيجار الذي يستند إليه الطاعن لم يثبت تاريخه إلا في تاريخ لاحق لتاريخ تسجيل تنبيه نزح الملكية فإنه يكون من حق المطعون عليه الذي صدر الحكم بإيقاع البيع له، ومن يوم صدور هذا الحكم ودون اشتراط لتسجيله الادعاء بصورية عقد الإيجار الصادر من يمثل المدين إلى الطاعن، وأن يطلب طرده هذا الأخير من العقار الذي حكم بإيقاع بيعه عليه».

(طعن رقم ٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٥/٤)

٣ - «مفاد نص المادة ١٠٣٧ من القانون المدني والمادة ٦٢٢ من قانون المرافعات السابق الذي تمت إجراءات نزح الملكية في ظله - أن الدائن المرتهن وأصحاب الحقوق العينية تتعلق لهم حق في ثمرات وإيرادات العقار الذي تم تسجيل تنبيه نزح ملكيته، وأوجب المشرع عليهم المبادرة بتكليف مستأجرى العقار بعدم دفع ما يستحق من الأجرة بعد تسجيل التنبيه إذ يقوم هذا التكليف مقام الحجز تحت يد هؤلاء المستأجرين، فإن تراخي - الدائن المرتهن - في القيام بهذا التكليف تحمل نتيجة تقصيره، ولا إلزام علي الطاعن بصفته وكيلاً لدائني المدين المفلس بتحصيل أجرة العقار المتزوج ملكيته طالما أن دين البنك المطعون ضده المضمون بالرهن قد استغرق بإقراره ثمن العقار

وإيراداته فانعدمت مصلحة جماعة الدائنين - التي يمثلها الطاعن - في  
تحصيل أجرة العقار المنزوع ملكيته .

(طعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٢١)

ب - أن عقود الإيجار الصادرة من المدين إذا كانت غير ثابتة التاريخ قبل  
تسجيل تنبيه نزع الملكية، فقد افترض المشرع أنها مشوبة بالغش والكيد،  
ومن ثم فإنها لا تسرى في حق الحاجزين والدائنين المشار إليهم في المادة ٤١٧  
مرافعات ومن حكم بإيقاع البيع عليه، إلا إذا كانت من أعمال الإدارة  
الحسنة .

ويعتبر الإيجار من أعمال الإدارة الحسنة - علي ما جرى عليه القضاء - إذا  
كان بأجر المثل على الأقل، ولم تتجاوز مدته المدة المعتادة، والمدة المعتادة في  
المباني لا تزيد على سنة وفي الأراضي الزراعية لا تزيد على ثلاث  
سنوات<sup>(١)</sup>، وذلك فيما عدا المباني والأراضي الزراعية الخاضعة لأحكام

---

(١) سليمان مرقس التأمينات العينية طبعة ثانية ١٩٥٩ ص ٤٢ وهامش (١) - رمزي  
سيف قواعد تنفيذ الأحكام والمقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد طبعة خامسة  
١٩٥٩ ص ٤٣ - فتحي والي التنفيذ الجبري طبعة ١٩٨٠ ص ٣٨٦ . وقد ذهب  
الدكتور السنهاوي في الجزء السادس - مجلد ١ ص ٥٨ إلى أن الإيجار الذي يعتبر من  
أعمال الإدارة الحسنة هو الذي لا تزيد مدته على المألوف عرفاً دون أن يتعد المدة بعد  
أقصى والذي تخلو أجرته من غبن فاحش .  
وقد ذهبت بعض الأحكام القديمة إلى إضافة شرط ثالث هو ألا تكون الأجرة دفعت  
مقدماً، على أساس أن دفع الأجرة مقدماً ينفي حسن الإدارة، وتنص على هذا الشرط.  
صراحة المادة ١٠٤٥ مدني .

على أنه لما كان قانون المرافعات ، وهو لاحق في الصدور على المجموعة المدنية لم  
ينص على هذا الشرط في المادة ٤٠٨ منه فإن ذلك يحمل على أن المشرع قصد  
الاستغناء عنه وتسبغ ماورد بشأنه في المادة ١٠٤٥ مدني (مرقس في التأمينات  
العينية ص ١٤٢ هامش ٢ - فتحي والي ص ٣٨٦ هامش ٣) .

الامتداد القانوني للإيجار، لأن قواعد الامتداد قد أدت إلى القضاء على فكرة الإدارة الحسنة من زاوية القيود الزمنية ، فالمستأجر يستمر منتفعاً بالعين المؤجرة بقوة القانون<sup>(١)</sup>.

ويلاحظ أنه إذا كانت مدة الإيجار تجاوز المدة المعتادة فإنه يجب خفضها إلى المدة المعتادة<sup>(٢)</sup>.

(ب) أن الأحكام السابقة المتعلقة بنفاذ عقد الإيجار لا تسرى إذا تعارضت مع أحكام القوانين الأخرى في شأن الإيجارات .

ومثال ذلك المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر «المقابلة للمادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩» التي تجرى على أنه : «استثناء من حكم المادة ٦٤ من القانون المدني تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت برجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية» .  
فهذه المادة تجعل من عقود الإيجار التي أبرمها المالك المحجوز عليه عن الأماكن الخاضعة لأحكام الباب الأول من القانون المذكور سارية في حق الراسى عليه المزداد وبالتالي في مواجهة الحاجزين ومن في حكمهم ولو لم تكن ثابتة التاريخ أو مسجلة قبل تسجيل تنبيه نزوح الملكية مهما كانت مدتها .

والتمسك بعدم نفاذ الإيجار إنما يكون للدائن الحاجز ومن في حكمه قبل إيقاع البيع ، إذ أن حقهم يتعلق بالعقار المحجوز عليه حتى هذا التاريخ.

(١) حمدي عبد الرحمن ص ٩٩ وما بعدها .

(٢) مرقس ص ١٤٢ .



أما بعد إيقاع البيع، فإن الحق في التمسك يقتصر على المشتري بالمراد الذي تكون له مصلحة في تسلم العقار لإدارته أو تأجيره بمعرفة .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«وحيث أن هذا النعمى في غير محله، ذلك أن النص في المادة ٤٠٨ من قانون المرافعات على أنه «ومع مراعاة أحكام القوانين الأخرى في شأن إيجار العقارات تنفذ عقود الإيجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية في حق الحاجزين والدائنين المشار إليهم في المادة ٤١٧ ومن حكم بإيقاع البيع عليه ... أما عقود الإيجار غير الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ في حق من ذكرها إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة» - يدل على أن الحكم الوارد في هذا النص لا يخل بأحكام القوانين الخاصة التي تنظم إيجار الأماكن ، وكان النص في المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى - علي أنه «استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية» يدل على أن عقود الإيجار الصادرة من المالك السابق تسرى في حق المالك الجديد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت سابق على تاريخ انتقال الملكية سواء كان ذلك بسبب البيع اختياراً أو جبراً كما يقع في التنفيذ الجبري على العقار، إلا أنه يشترط لسريان الإيجار في حق المالك الجديد أن يكون الإيجار عقداً جدياً لا عقداً صورياً، وغير مشوب بالغش والكيد».

(طعن رقم ٤٩٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٥)

١٠٩ - إيجار المريض مرض الموت :

المقصود بمرض الموت المرض الشديد الذي يغلب على الظن موت صاحبه

عرفاً أو بتقرير الأطباء ويلتزمه ذلك المرض حتى الموت وإن لم يكن المرض معروفاً من الناس بأنه من العلل المهلكة ، فضابط شدته واعتباره مرض موت أن يعجز غير العاجز من قبل عن القيام بمصالحة الحقيقية خارج البيت فيجتمع فيه تحقق العجز وعلية الهلاك واتصال الموت به (١) .

وإذا كان المريض امرأة فضايط شدة المرض واعتباره مرض موت أن يمنعها من القيام بشئونها الخفيفة في البيت .

وقد نصت المادة ٩١٦ مدنى على أن : «كل عمل قانونى يصدر من شخص فى مرض الموت ، ويكون مقصوداً به التبرع، يعتبر تصرفاً مضافاً إلي ما بعد الموت، وتسرى عليه أحكام الوصية أيأ كانت التسمية التي تعطى لهذا التصرف . وعلى ورثة من تصرف أن يثبتوا أن العمل القانونى قد صدر من مورثهم وهو فى مرض الموت ، ولهم إثبات ذلك بجميع الطرق ، ولا يحتج على الورثة بتاريخ السند إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتاً .

وإذا أثبت الورثة أن التصرف صدر من مورثهم فى مرض الموت، اعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرع، مالم يثبت من صدر له التصرف عكس ذلك، كل هذا مالم توجد أحكام خاصة تخالفه» .

وبالترتيب على ذلك إذا ثبت أن الإيجار صدر فى مرض الموت وقد أجرت العين بدون مقابل أو بأجرة ثقل كثيراً عن أجرة المثل اعتبر إيجاره تبرعاً وتصرفاً مضافاً إلى ما بعد الوقت وتسرى عليه أحكام الوصية، ومن ثم يكون لورثة المؤجر

---

(١) نقض طعن رقم ٥٦ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٤/٢٩ - ١٥ لسنة ٤٠ ق أحوال

شخصية جلسة ١٩٧٦/١/٧ - طعن ١٠١١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٧ -

طعن ١٥٧٢ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/١/١٩ .

أن يطالبوا المستأجر، سواء كان وارثاً أو غير وارث برد ما زاد من المحاباة في الأجرة على ثلث التركة إلا إذا أجازوا التصرف. وإذا أثبت الورثة أن الإيجار قد صدر في مرض الموت اعتبر أنه قد صدر على سبيل التبرع مالم يثبت المستأجر أنه إيجار حقيقي وألا محاباة في الأجرة .

ويندر أن تجاوز المحاباة في الأجرة ثلث التركة، وحتى يمكن تصور ذلك يجب أن يكون الإيجار لمدة طويلة وأن تكون العين المؤجرة هي كل التركة أو أهم شئ فيها (١) .

---

(١) السنهوري ج٢ مجلد ١ ، هامش (٢) .

مادة (٥٦٠)

الإجارة الصادرة من له حق المنفعة تنتقض بانقضاء هذا الحق إذا لم يجهزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة .

الشروع

١١٠ - الإيجار الصادر عن المالك :

للمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه (م ٨٠٢ مدني). وبذلك يكون للمالك تأجير ملكه، ويكون إيجاره صحيحاً تافلاً في حق دائنيه وورثته .

وينفذ تأجير المالك لأي مدة .

وللمالك أن يؤجر بنفسه أو يوكل غيره في تأجير ملكه، وكالة عامة أو خاصة.

وهذا يفترض أن ملكية الرقبة والمنفعة معاً للمالك. أما إذا كان المالك ليس له سوي ملكية الرقبة فإن إيجاره لا يصح إلا إذا أقره من يملك المنفعة .

١١١ - الإيجار الصادر عن مالك تحت شرط :

الشرط - كما هو معلوم - إما أن يكون شرطاً واقفاً أو يكون شرطاً فاسخاً. فإذا كان الإيجار صادراً عن المالك تحت شرط واقف، فإن المالك لا يكون مالكاً إلا عند تحقق الشرط، وبالتالي يعد الإيجار الصادر عنه معلقاً على شرط واقف أيضاً<sup>(١)</sup>.

---

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن :

والشرط الواقف. أثره. وقف نفاذ الالتزام إلى أن تتحقق الواقعة المشروطة . النص في عقد إيجار شقة النزاع على عدم تنفيذه فور الحصول على حكم نهائي في الاستئناف وإخلائها من مستأجرها السابق . اعتبار العقد المذكور معلقاً على شرط واقف .

فإذا تحقق الشرط الواقف اعتبر المالك طبقاً للأثر الرجعى للشرط مالكا ليس من وقت تحقق الشرط وإنما من وقت العقد الذى كسب به الملكية، ومن ثم يسرى الإيجار من وقت إبرامه بشرط عدم مساسه بإيجار يكون قد صدر من المالك تحت شرط فاسخ<sup>(١)</sup>.

أما إذا كان الإيجار صادراً عن مالك تحت شرط فاسخ، كالمشتري بشرط التجربة إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ (م ٤٢١/ ٢ مدنى)، أو الواهب الذى اشترط حق الرجوع فى الهبة، فإن هذا المالك يعتبر مالكا إلى أن يتبين مصير الشرط، وبالتالي له تأجير المال لأية مدة يشاء، وتسرى إجارته فى مواجهة المالك تحت شرط واقف، فإذا تخلف الشرط تأكدت الملكية نهائياً وأصبح الشرط كأن لم يكن.

أما إذا تحقق الشرط زالت الملكية بأثر رجعى ويعتبر كأنه لم يكن مالكا فى أى وقت من الأوقات، واعتبر من كان مالكا تحت شرط واقف أنه كان المالك وقت انعقاد الإيجار.

وكان مقتضى ذلك اعتبار الإيجار الصادر من المالك تحت شرط فاسخ صادراً من غير مالك غير نافذ فى حق الغير وبصفة خاصة فى حق المالك الحقيقى. غير أن المشرع خرج عن هذا المقتضى بنص صريح - فيما يتعلق بالشرط الفاسخ -

---

== تحقق الشرط الواقف أو الفاسخ فى عقد الإيجار. ليس له أثر رجعى على ذلك. مژداه. قيام الالتزامات الناشئة عن من وقت تحقق الشرط م. ٢٧/ ١ مدنى).

(طعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/١/١٠ - ذات المبدأ

طعن ١٨٠٤ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/٤/٥

(١) السنهورى ص ٥٥ هامش (٢) - مرقس فى عقد الإيجار ص ١١٤ هامش (١٣١) -

خميس خضر ص ٨٤.

ونص على بقاء كل أعمال الإدارة - ومنها الإيجار - نافذة رغم تحقق الشرط إذ جرت المادة ٢٦٩ منى أن : " يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام ويكون الدائن ملزماً برد ما أخذه، فإذا استحال الرد بسبب هو مسئول عنه وجب عليه التعويض .

على أن أعمال الإدارة التى تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط " .

وقد بررت مذكرة المشروع التمهيدى ذلك بقولها : " أما ما يصدر عن الدائن من أعمال الإدارة فيظل قائماً رغم تحقق الشرط ، ذلك أن هذه الأعمال لا تؤثر فى الحقوق التى استقرت نهائياً من جراء تحقق الشرط ثم أن من الأهمية بمكان أن يكفل لها ما ينبغى من الاستقرار " (١) .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

" وحيث إن هذا النعى شديد ، ذلك أن الإيجار الصادر من حائز العقار حيازة قانونية هو إيجار صحيح نافذ فى حق المالك الحقيقى متى كان المستأجر حسن النية وذلك لاعتبارات تستوجبها حماية حركة التعامل واستقرار الحقوق ، وبالتالي فمن باب أولى تنفذ إجارة المالك تحت شرط فاسخ قبل تحققه متى أبرمها أثناء حيازته لأنه مالك وله أن يستفيع بملكه بجميع أوجه الانتفاع ومنها إجارة العين ، واتساقاً مع هذا الأصل نصت المادة ٢٦٩ من القانون المدنى على أنه " ١- يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام ويكون الدائن ملزماً برد ما أخذه فإذا استحال الرد بسبب هو مسئول عنه وجب عليه التعويض ٢-

على أن أعمال الإدارة التى تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط " . لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بتنفيذ عقد الإيجار الصادر له من المطعون ضده الثانى فى حق المطعون ضدها الأولى وأن فسخ عقد البيع بين الأخيرين بموجب الحكم الصادر فى الدعوى ١٠٥ لسنة ١٩٩٢ مدنى مدينة نصر لا يؤثر على سلامة عقد الإيجار الذى أبرم قبل تحقق الشرط الفاسخ ، فاطرح الحكم المطعون فيه دفاعه بمقولة أن مقتضى الفسخ أن يعود المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن " .

( طعن رقم ١١٦٣ لسنة ٧٠ فى جلسة ٢٠٠٢/١٢/٩ )

إلا أنه يشترط لنفاذ الإيجار فى هذه الحالة توافر شرطين :  
الأول : أن يكون الإيجار قد صدر عن المالك تحت شرط فاسخ دون غش أى دون تواطؤ بين المؤجر والمستأجر على الإضرار بمن تؤول إليه الملكية " المالك تحت شرط واقف " . ذلك أن الغش يفسد كل شئ .

### وقد قضت محكمة النقض بأن :

"عقد الإيجار الصادر من المؤجر الذى زال سند ملكيته بأثر رجعى لبطلانه لا ينفذ فى حق المالك إذا كان مشوباً بالغش أو بالتواطؤ بين المؤجر والمستأجر للإضرار بالمالك لأن الغش مبطل للتصرف . ولما كان استخلاص توافر الغش والتواطؤ مما تستقل به محكمة الموضوع لتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى مادام الاستخلاص سائغاً . وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد

أقام قضاءه ببطلان عقد الإيجار سند الطاعن على ما أورده من أنه «ثم أورد الحكم المطعون فيه رداً على أسباب الاستئناف بأن عقد الإيجار باطل لقيامه على الغش والتواطؤ للإضرار بالمستأنف عليها ومن ثم فلا وجه للاعتداد به وكانت هذه الأسباب التي استند إليها الحكم سائغة ومن شأنها أن تؤدي إلى ما رتبته عليها فلا يعيبه ما أورده ....» .

(طعن رقم ٦٨٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٣/٢٦)

٢- «فسخ عقد شراء المؤجر أو زوال سند ملكيته بأثر رجعي لبطلانه . نفاذ عقد الإيجار الصادر منه في حق المالك . شرطه . حسن النية وألا يكون العقد مشوباً بالغش (م ٢/٢٦٩ مدني) .

(طعن رقم ١٢٦٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٢٤)

ولا يكفي ليكون هناك غش وتواطؤ ، أن يكون المؤجر سيئ النية أى عالماً بأن ملكيته مهددة بالفسخ ، بل يجب أن يكون قصده الإضرار بمن تؤول إليه الملكية ، وأن يكون المستأجر متواطئاً معه على ذلك أى عالماً بقصد المؤجر ومتفقاً معه عليه <sup>(١)</sup> . وتظهر سوء نية المستأجر إذا علم مثلاً بأن الشرط يوشك أن

---

(١) السنهاوري ص ٥٦ هامش (١) مرقس ص ١١٤ وما بعدها- وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للمادة ٣٩٠ من المشروع التمهيدي لتنقيح القانون المدني والتي أصبحت برقم ٢٦٩ مدني ما يأتي «... وغني عن البيان أن بقاء الأعمال التي تقدمت الإشارة إليها «أعمال الإدارة» «مشروطة» بحسن نية من صدرت عنه، وعدم تجاوزه المألوف في حدود الإدارة، فإذا كان عمل الإدارة إجارة مثلاً، وجب ألا تجاوز مدتها ثلاث سنوات»- وقد ذهب الشراخ إلى أن هذا القول لا يصح بالنسبة إلى الأعمال التي تؤثر في حقوق الغير، كما هي الحال في الإيجار إذ الغاية التي يرمى إليها الشارع من بقاء هذه الأعمال نافذة بعد تحقق الشرط هي حماية هؤلاء الغير. وهذا ما يستلزم أن يكونوا جديرين بتلك الحماية وهم لا يكونون كذلك إلا إذا كانوا حسن النية فإذا أجرة المالك تحت شرط فاسخ وهو سعي النية إلى شخص حسن النية بقيت الإجارة نافذة في حق المالك الحقيقي بعد تحقق الشرط. أما إذا كان المستأجر سعي النية فإن إيجاره لا ينفذ في حق المالك الحقيقي بعد تحقق الشرط إلا إذا أقرها ولو كان المؤجر حسن النية (عبد الفتاح عبد الباقي ص ٧٦ هامش (١)- السنهاوري ص ٥٦ - مرقس ص ١١٤ هامش (١٣٢) - خميس خضر ص ٨٥ وما بعدها) .



يتحقق فعمد إلى استئجار المال إما من تلقاء نفسه وإما مجارة للمالك تحت شرط فاسخ ، وذلك إضراراً بحقوق من توشك الملكية أن تعود إليه <sup>(١)</sup> أما إذا كان المستأجر حسن النية ، كان الإيجار نافذاً في حقه من تزول إليه الملكية ، حتى ولو كان المؤجر سئ النية وقصد الإضرار بهذا الأخير .

ويستدل على الفسخ من مخالفة شروط الإيجار للمألوف في الإدارة الحسنة، كأن تكون الأجرة بأقل من أجرة المثل أو أن تكون المدة غير مألوفة <sup>(٢)</sup> .

ولاتطبق هنا المادة ٥٥٩ مدني التي لاجميز الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات لمن لا يملك إلا حق الإدارة، لأن المالك تحت شرط فاسخ لا يملك حق الإدارة فحسب بل يملك أيضاً حق التصرف وله أن يؤثر لأي مدة كانت ولو زادت على ثلاث سنوات <sup>(٣)</sup> .

#### الشرط الثاني :

أن يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل تحقق الشرط الفاسخ، وذلك تطبيقاً لنص المادة ١٥ من قانون الإثبات التي تجرى على أن : «لا يكون المحرر العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ... إلخ» .

---

(١) عبد الباقي ص ٧٦ - في هذا المعنى شنب ص ١٥٧ .

(٢) راجع في شروط الإدارة الحسنة (بند (١٠٨) .

(٣) السنهوري ص ٥٦ وما بعدها - مرقس ١١٥ هامش (١٣٤) - منصور مصطفى منصور ص ٤١٦ - محمد لببب شنب ص ١٥٨ - حيدى عبد الرحمن ص ٩٩ . وقارن رأياً آخر يذهب إلى أن إجارة المالك تحت شرط فاسخ لا تسرى بعد تحقق الشرط الفاسخ في مراجعة المالك الحقيقي إلا في الحدود التي تنفذ فيها الإجارة الصادرة عن لا يملك إلا حق الإدارة أى في حدود ثلاث سنوات، فلذا كانت مدة الإيجار عند إبرامه تزيد على ثلاث سنوات، انتصت مده إلى هذا الحد ، مالم يقره المالك الحقيقي بالنسبة إلى المدة الزائدة (كامل مرسى ص ٨٨ - عهد الفتاح عبد الباقي ص ٨٨ - عهد النعم الهداوى ص ٤٦٩ وما بعدها) .

وإذا زادت مدة الإيجار على تسع سنوات وجب أن يكون الإيجار مسجلاً .  
والحكم السابق ينطبق على جميع حالات زوال الملكية بأثر رجعى .  
كالإيجار الصادر من المالك الذي أبطل سند ملكيته كالرأسى عليه المزداد إذا تمت  
مزايدة جديدة بسبب زيادة العشر أو أعيد البيع على مسئوليته لتخلفه عن إيداع  
الثمن، والمشتري الذى أبطل عقده لغلط فى رضاء أو تدليس أو فسخ عقده لعدم  
سداد ثمن المبيع<sup>(١)</sup> .

#### ١١٢ - الإيجار الصادر عن البائع والمشتري فى عقد البيع غير المسجل :

نجرى المادة ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ (المعدل) بتنظيم الشهر  
العقارى على أن : «جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية  
العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المشتبة لشئ  
من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل فى هذه التصرفات الوقف والوصية .  
ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل  
ولا تتغير ولا تزول لايين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم .

ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين  
ذوى الشأن ... إلخ » . ومفاد ذلك أن الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل سواء بين  
المتعاقدين أو بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل، ومالم يحصل هذا التسجيل تثبت  
الملكية على ذمة المتصرف ولا يكون للمتصرف إليه فى الفترة ما بين تاريخ التعاقد  
إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل فى الملكية دون أى حق فيها<sup>(٢)</sup> .

---

(١) عبد الناصر العطار ص ١٢٦ - محمد لبيب شنب ص ١٧٥ - حمدى عبد الرحمن  
ص ١٠٠ .

(٢) نقض طعن ٢٤٣ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٦٣ - ٤٥٥ لسنة ٣٤ ق جلسة  
١١/١١/١٩٦٨ - ١٦٨٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢/٢/١٩٨٤ .

وعلى ذلك يحق للبائع بعقد غير مسجل تأجير العقار المبيع، لأنه يظل مالكا له في مواجهة المشتري والغير علي السواء إلى أن يتم تسجيل العقد .  
غير أن البيع غير المسجل وإن كان لا ينتقل الملكية إلى المشتري إلا أنه يترتب التزامات شخصية بين طرفيه، ومن بين هذه الالتزامات التزام البائع بتسليم العقار إلى المشتري بمجرد البيع، كما يكون للمشتري الحق في ثمار البيع، وغنايه من هذا الوقت كل ذلك مالم يتفق على خلافه (م ٢/٤٥٨ مدني) <sup>(١)</sup> . أى أن المشتري وإن لم يصبح مالكا للعقار، إلا أنه له الحق في حيازته وأخذ ثماره لنفسه، ولاشك في أن حق المشتري هنا هو حق شخصي يترتب له في ذمة البائع وهذا الحق يثبت له بمقتضى البيع ذاته .

وبالترتيب علي ذلك ، يحق للمشتري تأجير العقار ويكون إيجاره نافذا في مواجهة المالك، فالمشتري لا يؤجر في الحقيقة ذات العقار، وإنما يؤجر حقه في حيازته وأخذ ثماره شأنه في هذا شأن المستأجر الذي يؤجر الشيء من باطنه <sup>(٢)</sup> .  
فإذا كان المشتري قد تسلم العقار من البائع، فإنه الأخير لا يستطيع استرداده من المستأجر، لأنه يلتزم بضمان التعرض قبل المشتري واسترداد العقار من تحت يد المستأجر يتناقض مع هذا الضمان <sup>(٣)</sup> .

وإذا كان العقار مازال تحت يد البائع، استطاع المستأجر أن يطالبه بتسليمه باستعماله الدعوى غير المباشرة باسم مدينه .

---

(١) نقض طعن ٢٠١ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/١٠ - ٥٣٧ لسنة ٣٤ ق جلسة

١٩٩٩/١/٢٣ - ٢٤٠٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٥ - طعن ٢٥٢ لسنة ٥٦

ق جلسة ١٩٩٢/١/٨ - ١٩٩٦ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١٥ .

(٢) عهد الفتح عبد الباقي ص ٧٤ .

(٣) السنهوري ص ٥٣ - كامل مرسي ص ٥٨ - خميس خضر ص ٨٢ .

أما إذا كان البائع قد أجر العقار إلى آخر وسلمه إلى المستأجر، فإن هذا المستأجر يصبح له حق شخصي قبل البائع والمؤجر ويتزامن هذا الحق الشخصي مع حق المشتري الشخصي في المطالبة بتسليم البيع، إذ ليس لأيهما أي حق عيني على العقار.

فإذا ثبت أن البائع سلم العقار المؤجر إلى المستأجر بغير تواطؤ معه، لم يكن من حق مشتري العقار أن يطالب المستأجر بالتسليم، إذ لا توجد علاقة قانونية بينهما تسمح بذلك. كما لا يستطيع هذا المشتري أن يطالب البائع بالتسليم لوجود العقار في يد شخص التزم بتركه في حيازته. ولا يكون للمشتري إلا الحق في مطالبة البائع بالتعويض أو طلب فسخ البيع.

أما إذا كان المشتري قد سبق أن وضع يده على العقار، فلن يستطيع البائع المؤجر أن ينفى بالتزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع ويكون لهذا المستأجر الحق في المطالبة بفسخ عقد الإيجار مع التعويض<sup>(١)</sup>.

ويلاحظ أن المشتري إذا سجل عقده، فإن الإيجار الصادر من البائع لا يكون نافذاً في حقه إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية (م ٦٠٤ مدني).

انظر في التفصيل شرح المادة (٦٠٤)

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

« لما كان عقدا الإيجار يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر وضمان عدم التعرض له، وكان مؤدى ماتنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل

(١) عهد التنازع عهد الباقي ص ٧٣ - رمضان أبر السمرود ص ٤٢٠ وما بعدها .

( طعن رقم ٨٣٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٢٥ )  
( ذات المبدأ طعن رقم ٦٧ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/٤/٢٢ ) ( أنظر أيضا  
نقض ١٩٦٥/١١/٣٠ منشور بالمجلد الثاني عشر شرح المادة ٦٠٤ )

ويشور البحث في حكم الإيجار الذي يصدر عن هذا الحائز الظاهر .  
وفي هذا الشأن ثار الخلاف في الفقه والقضاء بين إجازته وعدم إجازته إلي  
أن حسم هذا الخلاف من الهيئة العامة للموارد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية  
بحكمة النقض وذلك في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٨٦/٢/١٦ في  
الطعن رقم ٨٢٦ لسنة ٥٤ ق والتي قالت فيه :

«وحيث أنه وإن كان الأصل أن العقود لا تنتقد إلا في حق عاقيدها ، وأن  
صاحب الحق لا يلتزم بما صدر عن غيره من تصرفات بشأنها ، إلا أنه باستقراء  
نصوص القانون المدني ، يبين أن المشرع ، قد اعتد في عدة تطبيقات هامة بالوضع  
الظاهر لاعتبارات توجيهها العدالة ، وحماية حركة التعامل في المجتمع وتنضبط  
جميعاً مع وحدة علتها واتساق الحكم المشترك فيها ، بما يحول وصفها بالاستثناء .  
وتصبح قاعدة واجبة الإعمال متى توافرت موجبات إعمالها واستوفت شرائط  
تطبيقها ومؤداها أنه إذا كان صاحب الحق قد أسهم بخطئه - سلباً أو إيجاباً - في  
ظهور المتصرف علي الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلي التعاقد معه  
للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا  
المظهر للحقيقة مقتضاه نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر  
والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق .

وحيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث أن بما ينمائه الطاعنون علي الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق  
القانون والقصور في التسييب ، وفي بيان ذلك يقولون أن الحكم أقام قضاءً علي  
سند من عدم نفاذ عقود الإيجار الصادرة من ابنة المطعون عليها الأولى إلي  
الطاعنين في حق مورثة المطعون عليهم من الثاني إلي الأخيرة ، لتقصيرهم في  
التأكد من صفة المؤجر لهم ، ولو كانوا حسنى النية ، في حين أنهم تمسكوا أمام

محكمة الموضوع بنفاذ تصرفات المالك الظاهر في حق المالك الحقيقي متى كان من صدر إليه التصرف حسن النية، وكانت المظاهر العامة من شأنها أن تولد لديه خطأ شائعاً بأن صاحب المركز الظاهر هو صاحب الحق فيما أجراه من تصرفات .

وحيث أن هذا النعى في محله، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة على النحو السالف بيانه - نفاذ التصرف المبرم بعرض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية، في مواجهة صاحب الحق، متى كان هذا الأخير قد أسهم بخطئه - سلباً أو إيجاباً - في ظهور المتصرف على الحق بظهر صاحبه مما يذفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع مطابقة هذا المظهر للحقيقة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، وحجب نفسه عن تمحيص دفاع الطاعنين آنف الذكر للتحقق من مدى توافر شروط الوضع الظاهر، وهو دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوي، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب بما يستوجب نقضه لهذا السبب، دون حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن .

وقد سارت دوائر محكمة النقض على هذا الهدأ .

(طعن رقم ٢٢٠٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٦/١١/٢٦)

(طعن رقم ٤٨٧ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٧/٥/١٨)

(طعن رقم ٢٢٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٨)

(طعن رقم ١٢١٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/٢/١٧)

(طعن رقم ٨٢٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٢٣)

(طعن رقم ٥٠١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٢٨) (١)

---

(١) مشار إلى هذه الأحكام في مجموعة القواعد التي قررتها محكمة النقض في تطبيق

قوانين الإيجار للمستشار محمد خيرى أبو الليل ص ٤٥ .

(طعن رقم ٣٦٢٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٨/٧/١٩٩٠)

(طعن رقم ٢٤٢٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ٥/١٢/١٩٩٠)

(طعن رقم ٣٤١٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٥/١٢/١٩٩١)

(طعن رقم ٣٨٨، لسنة ٦١ ق جلسة ٢٠/١/١٩٩٢)

(طعن رقم ٦١٧٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٣/٢/٢٠٠٠)

(طعن رقم ٧٧٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٤/٢/٢٠٠٠)

(طعن رقم ١١٤٥ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٢/٤/٢٠٠١)

وواضح من قضاء الهيئة العامة سالف الذكر أنه يشترط لنفاذ الإيجار الصادر من صاحب وضع اليد الظاهر توافر الشروط الآتية :

١- أن يسهم صاحب الحق بخطئه سلباً أو إيجاباً في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه بما يدفع الغير على التعاقد معه .

وكانت بعض الأحكام الصادرة من دوائر محكمة النقض قد أخذت بالمبدأ الذي أرسته الهيئة العامة قبل صدوره وعلى سبيل المثال :

(طعن رقم ٥٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ٣٠/١١/١٩٧١)

(طعن رقم ٦٣٠ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٢/١١/١٩٧٥)

(طعن رقم ٨٧٨ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٩/١٢/١٩٧٩)

(طعن رقم ٣٥٤ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢١/١٢/١٩٨١)

(طعن رقم ٢٣٨٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ٩/١/١٩٨٤).

بينما ذهبت بعض الأحكام إلى أن القانون المدني لم يتخذ من نظرية الأوضاع الظاهرة مبدأ عاماً يسرى على كافة التصرفات وإنما أورد بشأنها نصوصاً استثنائية لا يقاس عليها وعلى سبيل المثال :

(طعن رقم ٤٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٩/٣/١٩٧٩ - طعن رقم ٤٧٥

لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٧/٥/١٩٨٢ - طعن رقم ١٤٢٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٦/٦/١٩٨٣ - لم ينشر).



٢- أن يكون الغير حسن النية أى أن يكون الغير غير غالم بأن واضع اليد لا صفة له فى التأجير .

٣- أن تكون هناك شواهد تحيط بهذا المركز من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة .

٤- أن يكون التصرف المبرم بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية بعوض وليس على سبيل التبرع<sup>(١)</sup> .

فإذا توافرت الشروط السابقة فإن الإيجار الصادر من صاحب وضع اليد الظاهر ينفذ لأية مدة ولوزادت على ثلاث سنوات لأنه عندما يقوم بالتأجير لا يظهر بمظهر من له حق الإدارة وإنما يظهر بمظهر المالك الحقيقى للمال .

#### ١١٤- الإيجار الصادر عن صاحب حق المنفعة :

لا يشترط فى المؤجر أن يكون مالكا للشئ الذى يؤجره ، بل يكفي أن يكون له عليه حق يخوله الانتفاع به ، سواء أكان حقه عينياً كصاحب حق الانتفاع والدائن المرتهن رهناً حيازياً ، أو حقاً شخصياً كالمستأجر الذى يؤجر من الباطن .

فصاحب حق الانتفاع له على العين حق الاستعمال والاستغلال ، ومن ثم له أن يؤجر العين التى ينتفع بها لأى شخص لأن الإيجار هو الوسيلة الطبيعية للاستغلال . ويكون الإيجار الصادر عن صاحب حق الانتفاع صحيحاً وناظراً بين المستأجر وصاحب حق الانتفاع ، ويحتج به على مالك الرقبة .

#### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

" لما كانت المادة ٥٥٨ من ذات القانون تنص على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، فإن القانون لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا وإنما يكفي أن ينشئ المؤجر فى ذمته التزاما صحيحا يوجب عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر ومن باب أولى فيحق لصاحب الانتفاع ، الانتفاع بالمال واستغلاله بتأجيله للغير خاصة إذا ما

(١) المستشار فتحة قرة أحكام الوضع للظاهر ص ١٢٥ .

ثبت أنه أقسام المبنى الجديد من ماله الخاص على الأرض المملوكة لأصحاب حق الرقبة استعمالاً لحقه فى الانتفاع .

( طعن رقم ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٣ )

ويجوز للمنتفع أن يؤجر حقه فى الانتفاع إلى مالك الرقبة، ولا يعترض على ذلك بأن مالك الرقبة يستأجر ماله وهذا لا يجوز ، لأن المالك هنا ليس له إلا الرقبة ، وهو يستأجر ماله مستقلاً عنها هو الحق فى الانتفاع، فإذا مات المنتفع قبل انقضاء مدة الإيجار انتهى الإيجار باتحاد الذمة، إذ يجتمع عند المالك صفة المستأجر وصفة المؤجر معاً<sup>(١)</sup>. وللمنتفع التأجير لأية مدة يراها ، بشرط ألا تزيد على مدة حق الانتفاع ذاته ، فلا ينقيد فى التأجير بمدة ثلاث سنوات ، لأنه عندما يوجب لا يفعل ذلك بموجب حق الإدارة ، فهو لا يدير العين نائباً عن الغير وإنما يستعمل حقه الأصل فى الانتفاع .

وحق الانتفاع حق موقوف بطبيعته ، فهو ينتهى بانتهاء المدة المحددة له ، كما ينتهى بموت المنتفع أيهما أسبق (م ١/٩٩٣) .

والعلة فى ذلك أن إيجار المنتفع لا يرد على الشئ ذاته ولكنه يرد على حق المنفعة ، فإذا زال هذا الحق اعتبر الشئ المؤجر أنه هلك ، والإيجار يفسخ بهلاك العين المؤجرة (م ١/٥٦٩ منى)<sup>(٢)</sup>.

فإذا انقضى حق الانتفاع قبل نهاية مدة الإيجار لانتهاء مدته أو لموت المنتفع انفسخ الإيجار ولم يجز للمستأجر مطالبة المؤجر أو ورثته بتعويض عن ذلك<sup>(٣)</sup>.

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٨٥ هامش (٢) رمضان أبو السعود ص ٢٧٣ .  
(٢) تنص هذه الفقرة على أن : " ينتهى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين . فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع ، وهو ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين " .

(٣) السنهورى ص ٦١ - مرقس ص ٩٩ - عبد المنعم إبراروى ص ٤٦٥ - رمضان أبو السعود ص ٣٧٥ - المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى وقد جاء بها : " .... ويلاحظ أن الشئ المؤجر قد يكون حقاً مبنياً أو حقاً شخصياً . ومن الحقوق المبنية التى توجب حق الانتفاع ، وينقضى الإيجار بانقضاء هذا الحق كما ينقضى بهلاك العين -

وإذا كان حق الانتفاع وارداً على أحد الأماكن أو على أرض زراعية مما يخضع لأحكام الامتداد القانوني للإيجار - قبل إلغائه بالنسبة للأرض الزراعية- فإن هذه الأحكام تقضى ألا ينتهى التأجير بانقضاء مدة حق الانتفاع أو وفاة المنتفع ومن ثم يظل الإيجار ممتداً .

أما إذا أجرة المنتفع العين بادعاء أنه مالك لها ، وانتهى حق الانتفاع قبل انقضاء مدة الإيجار ، ولم يقر المالك الإيجار للمدة الباقية ، فإنه يجوز للمستأجر الرجوع على المنتفع أو علي ورثته بتعويض يدفع من التركة .  
**الحيار الثاني :**

ألا يقر هذا الإيجار ، وفي هذه الحالة يكون للمالك الرقبة طلب إخراج المستأجر من العين المؤجرة .

غير أنه يجب على مالك الرقبة أن يراعي المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء المنصوص عليها بالمادة ٥٦٣ مدني .

وإذا كانت العين أرضاً زراعية فإنه يجب على مالك الرقبة أيضاً أن يتمهل حتى تفوت المواعيد المقررة لنقل محصول السنة وفق ما يقتضيه عرف الجهة (م ٦١٧ مدني) .

(انظر شرح المادتين ٥٦٣ ، ٦١٧)

والغاية مما تقدم هي ترك مدة مناسبة للمستأجر يتدبر فيها الأمر ، لاسيما أن حق الانتفاع يغلب أن ينقضى فجأة بموت صاحبه .

**١١٥ - الإيجار الصادر عن صاحب حق الاستعمال وحق السكنى :**

تنص المادة ٩٩٦ مدني علي أن : «نطاق حق الاستعمال وحق السكنى يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته لخاصة أنفسهم ، وذلك دون إخلال بما يقرره السند المنشئ للحق من أحكام» - فحق الاستعمال وحق السكنى من الحقوق العينية الأصلية . ويتقرر هذا الحق للشخص على مال مملوك للغير . ويختلف حق الاستعمال وحق السكنى عن حق الانتفاع في أن حق الانتفاع يدخل لصاحبه استعمال الشيء واستغلاله ، في حين أن حق الاستعمال والسكنى لا يدخل لصاحبه سوى الاستعمال فقط دون الاستغلال بل إن هذا الحق يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم . ويضيق نطاق حق السكنى عن حق الاستعمال

فى أن الأول لا يرد إلا على شئ يصلح أن يكون مخصصاً للسكنى كمنزل مثلاً فى حين أن الثانى قد يرد على شئ غير مخصص للسكنى كأرض زراعية .

ويتقرر حق الاستعمال وحق السكنى لحاجة صاحب الحق فقط هو وأسرته، والمقصود بالأسرة هنا كل من يعوله صاحب الحق من زوجة وأولاد.

وقد نصت المادة ٩٩٧ على أنه : «لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوى» (١).

فالأصل أنه لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى .

والنزول المحظور قد يتخذ صورة نزول صريح عن الحق ذاته، أو صورة تأجير المنفعة التى اختص بها، فالإيجار لا يرد على التمكن من الانتفاع وإنما يرد دائماً على المنفعة وما التمكن من الانتفاع سوى التزام يقع على عاتق المؤجر فحسب. ومن ثم فإن الإيجار الصادر منهما باطل، لوقوعه على حق لا يقبل التأجير (٢).

غير أنه يجوز استثناء لصاحب حق السكنى وحق الاستعمال التأجير إذا كان يجوز له النزول عن حقه للغير . ..

---

(١) محمد على عمران الحلقى العينية الأصلية ص ٣٧٥ وما بعدها .

(٢) السنهورى ص ٦٢، ٦٣ هامش (١) - عبد النعم البدراوى ص ٤٦٥ - مرقس ص ١٠٢ - رمضان أبو السعود ص ٢٧٩ وما بعدها - محمد على عمران فى شرح أحكام عقد الإيجار ص ٤٣ - وقارن رأياً آخر يذهب إلى أن صاحب حق السكنى أو الاستعمال لا يؤجر حقه بل يرد الإيجار الذى يصدر من أى منهما على التمكن من الانتفاع بالشئ وهذا يترتب عليه أنه وإن كان لا يجوز لمالك حق السكنى أو الاستعمال التنازل عن حقه، إلا أنه لو أجر الشئ الذى يرد عليه هذا الحق فإن الإيجار يعتبر صحيحاً «منصور مصطفى منصور ٤٧ وفى هذا المعنى محمد لبيب شنب ص ١٦٢ - محمد حسام لطفى ص ١٥٥ قبلهما» إلى أن الإيجار يقع صحيحاً بين طرفيه، إلا أنه لا ينفذ فى حق المالك الذى يكون له استرداد الشئ المؤجر .

وهذا لا يكون إلا بناء على شرط صريح يرد في السند المنشئ للحق ، فلا يكفي لذلك استخلاص الشرط ضمناً .

أو بناء على مبرر قوى كأن تصبح الدار محل السكنى غير مناسبة للسكنى ، بأن يكثر أولاده مثلاً فتضيق الدار بهم ، أو ينقل إلى بلد آخر<sup>(١)</sup> .

وإذا تم التأخير عملاً بهذا الاستثناء كان الإيجار صحيحاً بين طرفيه نافذاً في حق مالك الرقبة ، على النحو الذى أوردناه .

### إيجار ملك الغير

#### ١١٦ - المقصود بإيجار ملك الغير :

المقصود بإيجار ملك الغير ، هو الإيجار الذى يصدر عن شخص لا يملك الشئ وليس له حق التعامل فى منفعته أو حق إدارته .

#### ١١٧ - حكم إيجار ملك الغير فيما بين المتعاقدين :

إيجار ملك الغير صحيح نافذ بين طرفيه ، سواء كان المؤجر عالماً أو غير عالم بعدم ملكيته لما يؤجر .

---

(١) وفي هذا جاء بذكره المشروع التمهيدى ما يأتى :

«حق الاستعمال وحق السكنى يتميزان عن حق الانتفاع بأنهما مقصوران على ما يكون صاحب الحق فى حاجة إليه هو وأسرته ، فلا يجوز له النزول عنهما إلى الغير إلا إذا اشترط ذلك صراحة ، أو وجد مبرر قوى لهذا النزول . وقد أدخل المشروع بهذا الاستثناء شيئاً من المرونة على حق السكنى بنوع خاص لأن المبرر القوى كثيراً ما يتحقق فى حق السكنى بأن تقدم الدار الموصى بسكنائها أو تصبح غير لائقة لسكن المنتفع ، فيكون له فى هذه الحالة أن يؤجرها ويتميز هذان الحقان أحدهما عن الآخر بأن حق السكنى تخصيص لحق الاستعمال إذ هو استعمال بطريق السكنى » - مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٦ ص ٥٥٧ وما بعدها .

أو كان المستأجر عالماً أو غير عالم بذلك. ويلتزم المؤجر بتحكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر ، كما يلتزم المستأجر بكافة الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار ، وأهمها الوفاء بالأجرة ، طالما مكنته المؤجر من الانتفاع بالشئ المؤجر ، ولم يتعرض له فيه المالك.

أما إذا كان الشئ المؤجر فى يد مالكه ولم يستطع المؤجر تسليمه للمستأجر ، أو كان قد سلمه له بالفعل واسترده المالك منه ، كان للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار .

غير أنه إذا كانت ملكية المؤجر للشئ المؤجر صفة جوهرية فى اعتباره ، بحيث لو علم عند التعاقد بأن المؤجر غير مالك للشئ المؤجر لامتنع عن إبرام الإيجار فإن المستأجر يكون فى هذه الحالة قد وقع فى غلط ويحق له طلب إبطال الإيجار إذا كان المؤجر قد وقع مثله فى هذا الغلط أو كان علم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه ، طبقاً للقواعد العامة فى نظرية الغلط (م ١٢٩ مدنى) <sup>(١)</sup> . ومثال ذلك أن يكون الإيجار معقوداً لمدة طويلة ، وكان الانتفاع المقصود منه يستلزم قيام المستأجر بأعمال معينة فى العين كإقامة مصنع أو مبان أخرى فيها لأن الفرض أنه لا يمكن الانتفاع بالعين على الوجه المقصود إلا إذا أقام المستأجر المنشآت المشار إليها ، وطبيعى أنه لا يستطيع أن يقيمها إذا كان مهتداً فى كل لحظة باسترداد العين .

وتأصيل صحة إيجار ملك الغير ونفاذه بين عاقيه ، أن القانون تعرض لحكم بيع ملك الغير ، وجعله قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري (م ١/٤٦٦) ، إلا أنه لم يتعرض لحكم إيجار ملك الغير ، ولا يصح قياس إيجار ملك الغير على بيع

---

(١) العطار ص ١٣٦ - عمران ص ٩١ - خميس خضر ص ١٠٥ ومابهما .

ملك الغير، لأنه استثناء من القواعد العامة<sup>(١)</sup>، والاستثناء لا يقاس عليه، فضلاً عن الإيجار يختلف عن البيع فالبايع لا يستطيع نقل ملكية المبيع إلى المشتري لأنه غير مالك له وفاقد الشيء لا يعطيه، أما المؤجر فلا يوجد مانع من تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طوال مدة الإيجار .

#### ١٩٨ - حقوق المستأجر قبل المؤجر في حالة فسخ الإيجار :

إذا فسخ عقد الإيجار لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بتمكين المستأجر من

---

(١) فقد كان القانون الروماني يعتبر بيع ملك الغير صحيحاً فيما بين المتعاقدين ، لأن البيع تحت ظل الشريعة الرومانية لم يكن ينقل الملكية ب ذاته، بل كان لا يرتب إلا التزامات شخصية في ذمة طرفيه، فكان كل ما يلتزم به البائع هو أن ينقل حيازة المبيع إلى المشتري وأن يضمن له دوام هذه الحيازة دون تعرض من أحد ، وغير المالك قد يستطيع أن يقوم بذلك، واستمر هذا الحكم سارياً في القانون الفرنسي القديم. ولما تقرر مبدأ أن البيع ينقل الملكية في ذاته في مجموعة ناهليون ظن واضعوا أن الحكم الجديد يستلزم منهم النص على بطلان بيع ملك الغير. هذا ماقرره في المادة ١٥٩٩ فرنسي ثم أتى القانون المصري القديم الملغى ونقل عن القانون الفرنسي حكمه ، مقررأ بطلان بيع ملك الغير في المادة ٣٣٣/٢٦٤ منه ثم جاء القانون المدني الجديد وسار على هذا النهج في المادة ٤٦٦ منه (عبد الفتاح عبد الباقي ص ٩١ وما بعدها هامش ٤) . فالعلة إذن في كون بيع ملك الغير قابلاً للإبطال هي منافية هذا العقد لطبيعة البيع، ولكن العلة وحدها لا تكفي ، فمنافاة بيع ملك الغير لطبيعة البيع قد تكون علة معقولة للبطلان ، ولكن ليس في القواعد العامة ما يجعل منها سبباً لإبطال العقد ، فنسب إبطال العقد - وفقاً للقواعد العامة - ليس إلا نقص الأهلية أو عيباً من عيوب الرضاء. لذلك كان لا بد من نص خاص ينشئ بطلان ملك الغير وإذا وجد هذا النص فهو منشئ للبطلان لا كاشف عنه، ولو لم يوجد لما أمكن القول بأن بيع ملك الغير قابل للإبطال، بل لوجب القول بأنه صحيح ولكنه قابل للمسح لعدم استطاعة البائع تنفيذه التزامه بنقل الملكية (السنهوري الوسيط - ج٢ البيع والمقايضة طبعة نادي القضاة ١٩٨٦ ص ٣٥٣ وما بعدها) .



الانتفاع بالعين المؤجرة، وكان المستأجر حسن النية أى لا يعلم وقت التعاقد بأن المؤجر يؤجر ملك الغير، كان له مطالبة المؤجر بالتعويض عما لحق به من ضرر .  
أما إذا كان سئ النية ، فلا يجوز له طلب التعويض إذ كان عليه في تلك الحالة أن يتوقع تعرض المالك له في الانتفاع بالشئ الذى استأجره ، ويعتبر علمه بأن المؤجر يؤجر إليه ملك الغير قرينة على قبوله التعاقد مع التعرض لهذا الاحتمال فليس له أن يتضرر (١) .

ويلزم المؤجر بالتعويض سواء أكان حسن النية أو سئ النية (٢) .  
غير أن المؤجر إذا كان حسن النية أى لم يكن يعلم أنه يؤجر مالا يملك، فلا يسأل إلا عن الضرر المتوقع فقط، أما إذا كان سئ النية فإنه يسأل عن الضرر المتوقع وغير المتوقع .

١١٩ - أثر إيجار ملك الغير بالنسبة للمالك الحقيقي :  
المالك الحقيقي أجنبى عن الإيجار إذ لم يكن طرفاً فيه، فلا ينفذ فى حقه، وله أن يتجاهل حصوله تماماً، وأن يطلب استرداد الشئ المؤجر من المستأجر إذا كان قد تسلمه .

وله أن يتصرف فى الشئ طبقاً لمشيئته ، وإذا كان الشئ عقاراً كان للمتصرف إليه أيضاً الحق فى التمسك بعدم نفاذ الإيجار فى حقه ولو كان ثابت التاريخ قبل التصرف ، ولم يكن للمستأجر التمسك بحكم المادة ٦٠٤ مدنى التى

---

(١) المنهوى ج٢ مجلد ١ ١٩٨٨ ص ٩٤ الهامش - عبد الفتاح عبد الباقي ص ٩٣ -

محمد عمران ص ٥١ - الهبراوى ص ٤٦٧ .

(٢) المطار ص ١٣٦ - خميس خضر ص ١٠٦ - الهبراوى ص ٤٦٧ .

تجعل الإيجار الثابت التاريخ نافذاً في حق من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة، لأن حكم هذه المادة يفترض أن الإيجار صادر من المالك الأصلي الذي انتقلت الملكية منه إلى المالك الجديد<sup>(١)</sup>.

وللمالك الحقيقي أيضاً أن يؤجر العين إلى غير المستأجر، ولا يكون هناك ثمة مجال لتطبيق المادة ٥٧٣ التي تضع قواعد المفاضلة بين المستأجرين لعين واحدة، لأنها تفترض أن المستأجرين استأجروا جميعاً من ذي صفة، أما هنا فإن المستأجر من المالك هو وحده الذي استأجر من ذي صفة.

غير أن يجوز للمستأجر من غير المالك، أن يرجع بالضمان على المؤجر وأن يطلب فسخ الإيجار.

أما بالنسبة للعلاقة بين المؤجر والمالك الحقيقي فللأخير أن يرجع على الأول بالتعويض إما على أساس الإثراء بلا سبب، باعتبار أن قبض المؤجر للأجرة يمثل إثراءً على حساب المالك، ولا يدرى مسئوليته سوى ثبوت حسن نيته أى عدم علمه بعدم ملكية ما يؤجره وذلك وفقاً للمادة ١/٩٧٨ مدني التي تجرى على أن «يكسب الحائز ما يقيضه من ثمار مادام حسن النية».

وأما وفقاً لقواعد المسئولية التقصيرية لأنه حرم من الانتفاع بملكه بسبب عمل المؤجر غير المشروع.

غير أنه يجوز للمالك الحقيقي أن يقر الإيجار فيصبح نافذاً في حقه، ويحل محل المؤجر في حقوقه والتزاماته<sup>(٢)</sup>.

---

(١) سليمان مرقس ص ١٠٨ - عبد المنعم الهداوى ص ٤٦٧ - حمدي عبد الرحمن ص ١٠٤.

(٢) مرقس ص ١١١ - العطار ص ١٣٩ وما بعدها - خميس خضر ص ١٠٧ - عمران ص ٥١

- حسام لطفى ص ١٦٨ - وقارن شنب ص ١٦٩ فيرى أنه لا يتربط على إقرار المالك

الحقيقي للإيجار أن يحل محل المؤجر في العقد فيثبت له حقوقه ويتحمل

أما قيل أن يقر المالك الحقيقي عقد الإيجار فلا تقوم علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر، وكل ما يستطيع أن يفعله هو أن يحجز الأجرة تحت يد المستأجر .

١٢٠ - قضاء محكمة النقض في إيجار ملك الغير :

١ - «مؤدى ماتقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدنى من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، لايشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعنى أن إيجار ملك الغير صحيح فى صدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير طلب فسخ الإيجار إلا إذا تعرض له المالك للعين المؤجرة، وكان الطاعن لايمارى فى أن الأطيان المشار إليها بهذا الوجه وردت ضمن القدر المؤجر فى عقد الإيجار، وأنه مكن من الانتفاع بها ولم يدع أن أحدا تعرض له فيها، فإن عدم اطلاع المحكمة على عقد بيع صادر للمطعون عليه بشأن جزء من الأطيان المؤجرة لايجدى طالما لا لزوم له فى الدعوى المطروحة» .

(طعن رقم ٦٢٥ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١١/٢)

٢ - «الإيجار الصادر من شخص لايملك الشئ المؤجر وليس له الحق فى التعامل فى منفعة وإن وقع صحيحاً بين طرفيه. فإنه لاينفذ فى حق مالكة أو من له الحق فى الانتفاع به، إلا بإجازة هذا الأخير له، بحيث لايجوز له أن يتعرض للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار» .

(طعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

---

== بالتزاماته، بل تظل هذه الالتزامات والحقوق للمؤجر الأصلى، فلاتنتقل إلى المالك الحقيقى إلا إذا اتفق على ذلك أو كان غير المالك قد أبرم العقد متعهداً عن المالك، إذ يعتبر إقرار المالك فى هذه الحالة الأخيرة قبولاً لإيجاب المستأجر ليعتمد بينهما عقد إيجار مستقل عن العقد الأصلى الذى أبرمه غير المالك .

٣ - «وإن كان إيجار ملك الغير صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي . وإذا ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذي يدعيه . كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر ، يجوز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض» .

(طعن رقم ٦٤٥ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤)

٤ - «المقرر بأن إيجار ملك الغير صحيح بين طرفيه، وناقذ قبل المالك متى أجازاه وإذا أقر المطعون ضده الأول - المالك - هذا العقد الصادر لصالح مورث المطعون ضدها الثانية فإنه يكون نافذاً في حقه» .

(طعن رقم ١١٠٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٥/١١)

٥ - «مؤدى ماتقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم، لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعنى أن إيجار تلك العين صحيح في حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشئ المؤجر ولم يدع تعرض المالك له فيه، وحتى لأى من طرفيه التقاضى بشأن المنازعات الناشئة عنه. لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين دفعا في صحيفة استئنافية بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة المطعون ضدهما لأنهما لا يملكان المنزل الكائنة به شقة النزاع، وكان الحكم قد رد على هذا الدفع بما أورده في أسبابه من أن .. بما مؤداه أن الحكم رتب على كون المطعون ضدهما مؤجرين للعين موضوع النزاع توافر صفتها في إقامة الدعوى بطلب إنهااء عقد الإيجار الصادر منهما ، وهو ما يتفق وصحيح القانون ويكون النعى

على ما استطرد إليه الحكم في شأن التعريف بالحق والدعوى والفرقة بينهما - أباً كان وجه الرأي فيه - غير منتج .

(طعن رقم ٣٣٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٦/١١)

٦ - «الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعة وإن وقع صحيحاً بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير له، فإن لم يجزه ظل المستأجر بالنسبة له غاصباً للعين المؤجرة» .

(طعن رقم ١١٧١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

٧ - «الإيجار الصادر من شخص لا يملك العين المؤجرة، وليس له حق التعامل في منفعتها وإن وقع صحيحاً بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ في حق مالكه إلا بإجازته له بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمتنتفع بالعين المبيعة بسند صادر من مالكها» .

(طعن رقم ٦٧٥ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٤)

٨ - «المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن إيجار ملك الغير يقع صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا يكون نافذاً في حق المالك مادام أن المالك لم يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين فليس لهذا الأخير أن يطلب إبطال العقد أو فسخه أو يمتنع عن تنفيذ التزامه بسداد الأجرة بدعوى أن المؤجر ليس له الحق في التعامل في منفعة العين المؤجرة» .

(طعن رقم ١٠١٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/١٩)

(طعن رقم ٩٦٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/١٨)

٩ - «إيجار ملك الغير. عدم نفاذه في حق المالك الحقيقي إلا بالإجازة. مثال: بصدد تأجير محل تجاري» .

(طعن رقم ٦٠٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/٦/٢٧)

١٠- «الإيجار الصادر من غير المالك أو من له حق التعامل في منفعته ، صحيح بين طرفيه. عدم نفاذه في مواجهة صاحب الحق في التأجير إلا بإجازته».

(طعن رقم ٢١٥٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٨/١١/١٩٩١)

١١- « الإيجار الصادر من غير المالك أو من له حق التعامل في منفعته. صحيح بين طرفيه. عدم نفاذه في حق مالكة أو من له الحق في الانتفاع به. بقاء المستأجر غاصباً للعين المؤجرة ما لم يجر الإجارة صاحب الحق في التأجير».

(طعن رقم ٤٥١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٥/١٢/١٩٩١)

١٢- « عقد الإيجار. ماهيته. م ٥٥٨ مدني إيجار ملك الغير. صحيح بين طرفيه. لا يحق للمستأجر التنصل من آثاره طالما مكنته المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة».

(طعن رقم ١٠٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ٩/٤/١٩٩٢)

١٣- « إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ في حق المالك الحقيقي . إقامة الغير دعوي بشأن ملكيته للعين المؤجرة. أثره اعتباره تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة حتي يدفع المؤجر التعرض».

(طعن رقم ٦٢ لسنة ٥٧ ق- جلسة ١٥/٤/١٩٩٢)

١٤- « الإيجار الصادر من غير المالك ، عدم نفاذه في حق مالكة إلا

بالإجازة . تمسك الطاعن والمطعون ضده أنهما كانا يجهلان وقت التعاقد صدور قرار انتهاء الوصاية على المطعون ضدها وإجازة الأخيرة لهذا العقد . دفاع جوهرى . التفات الحكم عن بحثه وتمحيصه . قصور .

( طعن رقم ٣٩٨٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٣/٤/١٩٩٥ )

١٥- ، الإيجار الصادر من غير المالك أو من ليس له حق التعامل فى منفعته . صحيح بين طرفيه . عدم نفاذه فى حق مالكه أو من له الحق فى الانتفاع به إلا بإجازته .

( طعن رقم ١٨٧٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٥/٥/١٩٩٧ )

١٦- ، إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر . مناطه . تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر وعدم ادعائه تعرض المالك له فيه .

( طعن رقم ٣٣٦٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ١/٣/١٩٩٩ )

١٧- ، الإيجار الصادر من غير المالك . عدم نفاذه فى حق المالك إلا بإجازته . تمسك المستأجر بإجازة المالك للعقد وعدم اعتراضه عليه مدة طويلة . دفاع جوهرى . التفات الحكم عن بحثه وتمحيصه . قصور .

( طعن رقم ١١٤٥ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٢/٤/٢٠٠١ )

( طعن رقم ١٨٥٧ لسنة ٦٨ ق جلسة ٩/٤/٢٠٠٠ )

١٨- ، الإيجار الصادر من غير مالك العين المؤجرة أو من له حق التعامل فى منفعتها صحيح بين طرفيه . عدم نفاذه فى حق مالكها أو من له الحق فى الانتفاع بها إلا بالإجازة .

( طعن رقم ٨٧٩٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٤/٦/٢٠٠١ )

مادة (٥٦١)

يجوز أن تكون الأجرة نقوداً ، كما يجوز أن تكون أى مقدمة أخرى.

التشويح

١٧١ - الأجرة ركن في عقد الإيجار :

الأجرة هي المقابل الذى يلتزم المستأجر بتقليده إلى المؤجر نظير انتفاعه بالمال المؤجر .

وقد عرفت المادة ٥٥٨ مدني - كما أوضحنا سلفاً - الإيجار بأنه: «عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم» .

فالأجرة إذن ركن من أركان عقد الإيجار ، لا ينعقد بدونها ، فالإيجار عقد معاوضة والأجرة هي عوض المنفعة المتعاقدة عليها .

فإذا مكن شخص آخر من الانتفاع بشئ، بدون أن يلتزم الأخير بدفع أجرة، فإن العقد لا يكون إيجاراً لتخلف ركن الأجرة .

وهذا ما يميز الإيجار عن العارية التى من مقتضاها أن يمنح المعتبر منفعة شئ معين مدة محدودة للمستعير دون أن يلتزم هذا بأن يدفع مقابلها لما يأخذ (م ٦٣٥ مدني).

ولكن إذا كان هناك مقابل للمنفعة كان العقد إيجاراً حتى إذا دخل هذا المقابل عنصراً في عقد آخر ، فمن باع شيئاً واتفق علي أن يظل منتفعاً به مدة معينة دون أن يدفع شيئاً مدة الانتفاع لم يكن مستعيراً، وإنما قد يكون العقد إيجاراً مقترناً بالبيع لأن مقابل الانتفاع بالنار يكون قد دخل في حساب العاقدين



عند تحديد الثمن. هنا مالم يتبين من نية العاقدین عكس ذلك كأن يكونا قد قصدا بالبيع ألا يكون العقد إيجاراً مقترناً بل قصداً من المقابل المشترط أن يكون تمويضاً اتفاقياً عن عدم تسليم العين المبيعة وقت بيعها<sup>(١)</sup>.

غير أن وجوب الأجرة لاتعقاد الإيجار لا يمنع المؤجر من التنازل عن الأجرة بعد ذلك ، بإبراء المستأجر منها كلها أو إنقاص جزء منها ، ويظل العقد إيجاراً رغم ذلك .

#### ١٢٢ - الأجرة قد تكون نقوداً أو أى تقدمه أخرى :

الأجرة قد تكون نقوداً وهذا هو الغالب ، كما قد تكون أى تقدمه أخرى .  
وعبارة «أى تقدمه أخرى» تشمل أى مقابل عيني أو خدمة أو التزاماً بعمل أو امتناع عن عمل .

فيصح أن تكون الأجرة جزءاً عينياً من المحصول أو بناء طابق يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة ، أو تحسينات يدخلها على العين ، أو تعهد المستأجر بالأبلا بفتح مطلقاً على ملك للمؤجر مجاور لمقار يملكه المستأجر. كما يجوز أن تكون الأجرة نقداً فى جزء منها وعينية فى الجزء الآخر منها ، كإيجار قطعة أرض زراعية يبلغ من النقد وجزء من المحصول .

وفى هذا تختلف الأجرة فى الإيجار عن الثمن فى البيع ، لأن الثمن فى البيع يجب أن يكون نقداً.

#### وقد جاء بذكر المشرع التمهيدى :

(الأجرة قد تكون نقوداً كما هو فى الغالب. ولكن قد تكون شيئاً آخر غير النقد، كجزء من المحصول، أو الانتفاع بشئ مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة

---

(١) راجع فى التفصيل بند (٧) .

(مقايضة انتفاع بانتفاع) ، أو أى التزام آخر يلتزم به المستأجر. وهذا خلاف الثمن فى البيع فإنه يجب أن يكون نقداً كما تقدم<sup>(١)</sup>.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «... وإذا كان من الجائز وفقاً للمادة ٥٦١ من القانون المدنى أن تكون الأجرة مقدمة أخرى غير النقود ، فإن النعى بأن إقرار الوكيل تضمن تبرعاً لائمه يكون على غير أساس » .

(طعن رقم ١٣٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/٧/٢٧)

٢ - «عقد الإيجار ماهيته. جواز أن تكون الأجرة نقوداً أو أى مقدمة أو التزام آخر. للمستأجر إثبات واقعة التأجير وشروط العقد بكافة الطرق» .

(طعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٨٩/١/٢٢)

١٢٣ - يجب أن تكون الأجرة حقيقية :

يجب أن تكون الأجرة حقيقية أى جديدة، بمعنى أن يقصد المتعاقدان حقيقة أن يلتزم المستأجر بدفعها أما إذا قصد المتعاقد أن ألا يلتزم المستأجر بدفعها وإنما ذكرها بالعقد استكمالاً للشكل ليس إلا، فإن الأجرة تكون صورية ، ولا ينعقد الإيجار ، ولا يجوز للقاضى فى هذه الحالة أن يحل محل المتعاقدين فى تحديد الأجرة .

ولأن المتعاقدين لم يقصدا فى هذه الحالة إبرام عقد إيجار، فإنهما يكونان قد قصدا عقداً آخر هو العارية ولم يلجئا إلى الأول إلا إلى ستر الثانى ، ومن ثم تكون حقيقة العقد عارية<sup>(٢)</sup> .

١٢٤ - يجوز أن تكون الأجرة بخسة :

الأجرة البخسة هى التى تقل عن أجرة مثل الشئ المؤجر أو تقل عنه كثيراً. والأجرة البخسة هذه تكفى لاتعقاد الإيجار صحيحاً ، لأنه لا يشترط فى

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص ٤٧٦ .

(٢) عبد الفتاح عبد الهالى ص ٩٧ - مرقس ص ١٧٧ هامش ٢٦٣ .

الأجرة أن تكون مساوية لقيمة المنفعة التي يحصل عليها المستأجر . فالغبن وهو عدم التعادل المادى بين ما يحصل عليه أحد المتعاقدين وما يعطيه لايغيب عقد الإيجار بعكس البيع، وذلك مالم تتوافر فيه شروط الاستغلال المنصوص عليها في المادة ١٢٩ مدنى .

#### ١٢٥ - لا يجوز أن تكون الأجرة تافهة :

إذا كان التناسب بين قيمة منفعة الشئ المؤجر والأجرة المتفق عليها فاحشاً أو لم يكن هناك أى تناسب على الإطلاق ، فإن الأجرة لا تكون بخس بل تكون تافهة وتعتبر فى حكم العدم، ولا يمتد الإيجار بها، ومثل ذلك أن تكون الأجرة الحقيقية للشئ ألف جنيه فتؤجر بجنيه واحد، أو يؤجر مبنى لجمعية خيرية ببلغ رمزى، إذ يكون العقد فى حقيقته عارية أو هبة حتى انتفاع فى صورة إيجار<sup>(١)</sup>.

#### ١٢٦ - يجب أن تكون الأجرة مشروعة :

يجب لاتعقاد الإيجار أن تكون الأجرة مشروعة أى غير مخالفة للنظام العام أو الآداب، فلا يصح أن تكون الأجرة كمية من الجواهر المخدرة أو معاشره جنسية غير مشروعة .

---

(١) السنهوري ص ٢٢٠ - مرقس ص ١٧٧ - عبد الهامى ص ٩٨ - وقارن شنب ص ٥٢ إذ يذهب إلى أن الرأى الوارد بالمتن فضلاً عما يشيره من صعوبات نظراً لعدم وجود حد واضح يفصل بين الأجرة البهسة والأجرة التافهة، لا يركز على أساس من القانون، وذلك أنه مادام القانون لا يشترط التناسب بين الأجرة وقيمة المنفعة التي يجنيها المستأجر من العين ، فأي أجرة تكفى لاتعقاد الإيجار مهما كانت ضئيلة، بشرط أن تكون أجرة اتجهت إرادة المتعاقدين إلى تقاضيه والوفاء بها فعلاً ، أما إذا كانت الأجرة التافهة صورية ، ذكرت فى العقد لتضفى عليه وصف الإيجار ، فى حين أنه لا يوجد لها فى الواقع فإنها لا تكفى لاتعقاد الإيجار ، لالكونها تافهة لاتتناسب مع قيمة منفعة العين، بل لأنها غير جدية » .

ولما كان دستور ١٩٧١ قد جعل الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع فقد ذهب البعض - بحق - إلى أن الإيجار يبطل إذا لم تكن الأجرة جائزة شرعاً، وذلك كتقديم المسلم عدداً من الخنازير أجرة لمسكن أو سيارة<sup>(١)</sup>. أما إذا كانت الأجرة نقداً فإن عدم مشروعيتها لا يمكن أن يرجع إلا لمخالفتها للنظام العام . وهذه المخالفة بدورها لا يمكن أن تعرض إلا في إحدى صورتين :

#### الصورة الأولى :

هي مخالفة الأجرة للسعر الإلزامي للتقود كما هو الشأن إذا كان متفقاً على دفع الأجرة بالذهب أو ما يعادل الذهب . ولا يترتب على مخالفة هذا السعر الإلزامي سوى بطلان الشرط الذي يلزم المستأجر بالدفع بالذهب أو بما يعادل قيمة الذهب .

إلا أن البطلان قد يمتد إلى العقد الذي يتضمن شرط الدفع بالذهب أو بما يعادل الذهب إذ كان هذا الشرط هو الباعث الرئيسي على التعاقد بحيث ما كان العقد يتعقد بدونه .

#### الصورة الثانية :

هي زيادة المقابل النقدي الذي تم التراضي عليه على الحد الأقصى للأجرة الذي فرضه المشرع للأماكن الخاضعة لتشريعات إيجار الأماكن والأراضي الزراعية في ظل قواعد التحديد القانوني للأجرة .

وهنا تنقص الأجرة إلى الحد الأقصى الذي يحدده القانون أو إلى الأجرة التي يحددها - حسب الأحوال - ويظل الإيجار صحيحاً<sup>(٢)</sup> .

---

(١) المطار ص ١٠٨ .

(٢) رمضان أبو السعود ص ٤٦٤ .

#### ١٢٧ - تعيين الأجرة :

ذكرنا سلفاً أن المادة ٥٥٨ مدنى عرفت الإيجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم. ولذلك يجب أن يشمل اتفاق الطرفين الأجرة كاتفاقهما على المنفعة والمدة .

وهذا الاتفاق يكون صريحاً كما يكون ضمنياً. والاتفاق الصريح يكون إما بتحديد أجرة معينة يلتزم بها المستأجر بحيث يعرف مقدارها من وقت إبرام العقد، وإما بتعيين الأجر الذى يمكن أن يستعان بها لتعيين مقدار الأجرة مستقبلاً، كأن يتفق فى عقد الإيجار على أن تكون الأجرة مقداراً معيناً من الفلة بحسب سعرها السائد أو ثلث أو ربع غلة العين المؤجرة .

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إذا نص فى عقد الإيجار على وجوب محاسبة المستأجر على ما يظهر أنه زوجه زائداً على الأصل المؤجر له ، فإن المعول فى تقاضى أجرة هذا الزائد هو على مساحته بعد إجرائها فعلاً وعلى الفترة التى زرع فيها فقط. وتحقيق ذلك أمر موضوعى، فإن اعتمدت محكمة الموضوع فى قرارها بشأنه على العرف، فإن تحرى العرف فى ذاته أمر من أمور الموضوع التى لا شأن لمحكمة النقض فيها، وإن اعتمدت فيه على ما قدم إليها من مستندات مؤيدة لها لما ارتأت أنه يحكمها سليم لا غبار عليه» .

(طعن رقم ٢٦ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٥/١٠/٣١)

٢ - «إذا كانت محكمة الموضوع ، وهى بسبيل تفسير الشرط الوارد فى عقد الإيجار وتعرف مقصود العاقدين منه، لم تقل أنهما عينا قيمة الأجرة ثم عللاً زيادتها أو نقصها على شرط بل اعتبرت أن القيمة لم تكن وقت التعاقد قد تم تعيينها وأن العاقدين اتفقا على طريقة خاصة لتعيينها

أساسها سعر القطن بحسب مايقدر في البورصة باعتبار أنها الوسيلة المألوفة، أو بأية طريقة أخرى تقوم مقامها، فلامعقب على حكمها. ولايقدر فيه أن يكون ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت أن كانت زراعة القطن ممنوعة في منطقة التأجير وكانت بورصة القطن معطلة، مادامت عبارة الشرط تحتل المعنى الذى فسرت به المحكمة من حيث ربط الأجرة بشمن القطن، باعتبار أنه الموجه لأسعار المحاصيل الأخرى وميزان الحالة الاقتصادية، دون نظر إلى إمكان زراعته فعلاً في الأرض المؤجرة أو في المنطقة الواقعة فيها أو عدم زراعته.

(طمن رقم ٨٣ لسنة ١٥ ق جلسة ١٩٤٦/٦/١٣)

والاتفاق الضمنى هو الذي يستفاد من ظروف التعاقد، كأن يستفاد من هذه الظروف أن العاقدين قصدا التعامل بالأجرة الجارية حسب عرف الجهة، فإذا قام نزاع بين الطرفين عين القاضى الأجرة حسب العرف، وكان له الاستعانة في ذلك بلدى الخبرة.

أما إذا تعلز علي القاضى استنباط الاتفاق الضمنى علي الأجرة، فإن الأجرة تعتبر غير معينة ولاينعقد الإيجار بالتالى<sup>(١)</sup>.

وإذا تعلز عند التعاقد الاتفاق على الأجرة بأن حاول المتعاقدان الاتفاق عليها ولم يستطيعا فإن الإيجار يكون باطلاً لانعدام ركن من أركان عقد الإيجار فإذا انتفع المستأجر بالعين كان عليه أن يعرض المؤجر عن الانتفاع بها. وهذا التعويض وإن قدرته المحكمة بالرجوع إلى أجرة المثل، إلا أنه لايعتبر أجرة علي كل حال ولايفيد في تصحيح العقد بالنسبة للمستقبل<sup>(٢)</sup>.

(١) مرقس ص ١٦٢.

(٢) عهد النعم الهراوى ص ٤٥٨.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

« .. وحكم القانون المدني الملغى أو القائم أنه إذا تملر عند التعاقد الاتفاق على الأجرة بأن حاول المتعاقدان الاتفاق عليها ولم يستطيعا فإن الإيجار يكون باطلاً لاتعلم ركن من أركانه فإذا انتفع المستأجر في هذه الحالة بالعين المؤجرة مدة من الزمن التزم بدفع التعويض عن هذا الانتفاع » .

(طعن رقم ٢١٢ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/٢٣)

١٢٨ - لا يلزم توحيد الأجرة في مدة الإيجار :

لا يلزم أن تكون الأجرة واحدة طوال مدة الإيجار ، بل يصح أن تكون مختلفة، كأن يتفق على أن يكون الإيجار في السنة الأولى عشرين جنيهاً وفي السنة التالية خمسة وعشرين جنيهاً، كما يصح العكس .

ويجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر أن تكون الأجرة مبلغاً معيناً إذا لم يؤجر المستأجر العين من الباطن فإذا أجرها من الباطن كانت الأجرة مبلغاً أكبر يعينانه .

وليس هناك ما يمنع من أن تتفاوت الأجرة بتفاوت الثقل التي يحصل عليها المستأجر إذا كانت الأجرة جزءاً من المحصول ، فقد يزيد أو ينقص هذا المحصول وبالتالي يزيد أو ينقص مقدار ما ينقص المؤجر خاصة في المزارعة .

كذلك يجوز أن تتفاوت الأجرة بحسب المحصول الذي يزرع ، فيكون للأرض المؤجرة أجرة معينة إذا زرعت قمحاً أو أجرة معينة أخرى إذا زرعت قطناً وتستحق أجرة القرض الذي يتحقق .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« إذا اشترط في عقد إيجار الأطنان أنه في حالة زراعة القطن مكرراً يزداد الإيجار المستحق بما يوازي الإيجار الأصلي عن القدر الذي يزرع قطناً مكرراً ورأت

المحكمة أن هذا الشرط ليس شرطاً جزائياً يستلزم القضاء به التحقق من أن المؤجر قد لحقه ضرر بسبب مخالفة عقد الإيجار، وإنما هو اتفاق على مضاعفة الأجرة في حالة معينة، وهي تكرار زراعة القطن في الجزء الواحد من الأرض المؤجرة سنتين متواليتين، ثم أعطته على هذا الاعتبار حكمه، وهو القضاء بالأجرة المضاعفة كاملة طبقاً لعقد الإيجار، فلا تقبل المناقشة في ذلك لدى محكمة النقض مادام التفسير الذي أخذت به المحكمة متفقاً تمام الاتفاق مع مدلول عبارات العقد».

(طعن رقم ٥٥ لسنة ١٢ ق - جلسة ١٩٤٣/٢/١٨)

وبالترتيب على ذلك يسرى على الأجرة الأعلى التقادم الخمسى لاتقادم الديون العادية<sup>(١)</sup>.

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

«فإذا أقر المستأجر في عقد الإيجار أنه إذا زرع أكثر من ثلث الأرض قطناً أو كرز الزراعة القطنية فيما سبقت زراعته قطناً يكون ملزماً بمثل الأجرة، وجعل لنظارة الوقف حق خصم ما يجب من ذلك التعويض من كل مبلغ دفعه أو يدفعه المستأجر، ووقع هذا الاتفاق على أن يسرى هذا الحكم ويتكرر في سنى الإيجار، فإن الظاهر من هذا العقد أن الطرفين أنزلا التعويض المذكور منزلة الأجرة قدراً واستحقاقاً وتكراراً. ومتى قام بالالتزام التعويض المترتب على مخالفة المستأجر لالتزاماته الأصلية وصف كونه مقدراً بتقدير الأجرة ومستحقاً استحقاقها ودائراً معها عن مدة الإيجار، فقد جاز عليه حكم المقوط بالتقادم الخمسى سقوط الأجرة».

(طعن رقم ٧٠ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٢/٢٧)

---

(١) رمضان أبو السمود ص ٤٦٦ هامش (١).



١٢٩ - تفويض الغير في تحديد الأجرة :

يجوز أن يعهد الطرفان إلى شخص من الغير أى أجنبى عن التعاقد بتحديد أجرة الشيء المؤجر، فيعتبر المفوض نائباً عن كل منهما فى تحديد عنصر من عناصر التراضى على عقد الإيجار. فإذا قام بتحديد الأجرة التزم المتعاقدان بتقديره وأنتج العقد آثاره .

وإذا تم التفويض امتنع على أى من المتعاقدين أن ينهيه أو يقبضه دون رضا الطرف الآخر لأن الوكالة لصالح المتعاقدين (م ٧١٥ / ٢ مدنى) (١).

ولا يجوز لأى من المتعاقدين الطعن فى تقدير المفوض إلا إذا كان قد خرج عن الحدود التي رسمت له أو كان تحت تأثير غلط أو إكراه أو تدليس أو استغلال. أما إذا وقع من المفوض خطأ جسيم فى تحديده . للأجرة فإن المتعاقد الذى أصابه ضرر بسبب ذلك لا يكون له أن يرجع على الطرف الآخر وإنما على المفوض ذاته (٢) .

وإذا تضمن العقد تحديد المفوض أو المفوضين الذين يترك لهم تحديد الأجرة فحينئذ يعد عقد الإيجار معلقاً على شرط وأقف هو قيام المفوض أو المفوضين بتحديد تلك الأجرة، بحيث إذا ما تحقق هذا الشرط بقيام المفوض أو المفوضين بتحديد الأجرة انعقد العقد بأثر رجعى ، أى من وقت الاتفاق لامن وقت تحديد الأجرة . أما إذا لم يتحقق هذا الشرط لرفض المفوض القيام بتحديد الأجرة أو لاختلاف المفوضين حول تحديدها أو لأى سبب آخر، فإن العقد لا ينعقد ولا يكون لأى

---

(١) تنص هذه الفقرة على أن : «غير أنه إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبى، فلا يجوز للموكل أن ينهى الوكالة أو يقبضه دون رضا من صدرت الوكالة لصالحه» .

(٢) رمضان أبو السعود ص ٤٧٢ .

من الطرفين أن يلزم الآخر بتحديد مفوض آخر أو مفوضين آخرين يعهد إليهم بتحديد الأجرة، كما لا يكون للمحكمة أن تقوم بذلك وذلك لأن المتعاقدين قد أظهرتا رغبتهما وإرادتهما في أن شخصاً بالذات هو الذي يتولي هذا التعيين. كما لا يجوز تطبيق المادة ٥٦٢ والأخذ بأجرة المثل، لأن تطبيق هذه المادة يفترض ألا يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ولا على كيفية تقديرها، والفرض هنا أن المتعاقدين قد اتفقا على كيفية تقدير الأجرة بتفويضهما لشخص أجنبي في القيام بذلك التقدير .

#### ١٣ - لا يجوز ترك تحديد الأجرة للمؤجر أو المستأجر :

لا يجوز لأحد المتعاقدين ترك تحديد الأجرة للآخر، أى للمؤجر أو المستأجر دون بيان للعناصر التي يجب عليه أن يأخذ بها لأن ترك تحديد الأجرة للمؤجر أو المستأجر يجعل الطرف الآخر تحت رحمته نظراً لتعارض مصالحهما، فالمستأجر يهمل تحديد الأجرة بأقل قدر ممكن، والمؤجر يسعى إلى تحديدها بأكبر قدر .

وهذا التعارض يجعل من ترك تحديد الأجرة لأى من المتعاقدين مثاراً للنزاع والمشاحة فلا يصلح أساساً كافياً لتحديد الأجرة «بل يكون حكمه، حكم ترك الأجرة بلا تحديد ، فينتطبق على هذا الفرض نص المادة ٥٦٢ الخاص بالأجرة غير المعينة ، فلا يبطل الإيجار بل ينعقد صحيحاً ويتعين الأخذ بأجرة المثل .

ولا يجوز للسبب المتقدم تفويض أحد المتعاقدين للآخر في زيادة الأجرة أو إنقاصها .

أما إذا اتفق الطرفان على حد أقصى للأجرة وتفويض المؤجر في تحديدها أو اتفقا على حد أدنى للأجرة وتفويض المستأجر في تحديدها بالابتزال عنه، وجب الأخذ بتقديرهما .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «تقدير اللجنة المختصة بوزارة الأوقاف لأجرة الأرض المؤجرة لا يكون ملزماً إلا إذا قبله المستأجر صراحة أو صدر حكم قضائي باعتماد هذا التقدير إذا لا يجوز للمؤجر أن يحدد الأجرة بإرادته المنفردة بل يجب الاتفاق عليها بينه وبين المستأجر» .

(طعن رقم ٢١٢ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/٢٣)

٢ - لا يجوز للمؤجر أن يحدد الأجرة بإرادته المنفردة ، بل يجب الاتفاق عليها بينه وبين المستأجر كما لا يجوز تفويض المؤجر في زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا رأى أن الظروف تبرر ذلك إلا إذا قبل المستأجر تلك الزيادة ، أو صدر حكم قضائي باعتمادها» .

(طعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٤/١٢/١٨)

مادة (٥٦٢)

إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها  
أو إذا تعلت إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل .

الشرح

١٣٩ - حالعان لتقدير الأجرة بأجرة المثل :

تقدر الأجرة بأجرة المثل في حالتين :

١ - إذا أغفل المتعاقدان الاتفاق على الأجرة أو على كيفية تقديرها .

إذ في هذه الحالة يفترض القانون أن المتعاقدين ارتضيا الأجرة التي  
يحددها هو، وهي أجرة المثل .

أما إذا تعرض المتعاقدان لتحديد الأجرة ولكنهما لم يصلا إلا الاتفاق على  
تحديدتها بذاتها، أو على كيفية تقديرها، فمعنى هذا أنهما لم يرتضيا أن  
تكون الأجرة هي تلك التي يحددها القانون، وعلى ذلك فالإيجار لا ينعقد  
لأن الأجرة لم تحدد لإبرادة المتعاقدين الصريحة ولا بإيرادتهما الضمنية<sup>(١)</sup> .

---

(١) يذهب الدكتور عبد الفتاح عبد الهادي - بحث - ص ١٠٦ هامش (١) إلى أن صياغة  
المادة ٥٦٢ قد تثير شبهة من اللبس فهذه المادة تقول أنه : «إذا لم يتفق المتعاقدان على  
مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها.. وجب اعتبار أجرة المثل» فإذا أخذ معنى النص  
على حرفيته، لوجب أن تقول بأجرة المثل في كل حالة لا يصل فيها المتعاقدان إلى  
الاتفاق على الأجرة، سواء أكان ذلك نتيجة كونهما لم يتمضيا أصلاً لتحديدتها، أما كان  
ذلك نتيجة تعرضهما لتحديدتها واختلافهما على مقدارها، ولكن الثابت من الأعمال  
التحضيرية أن المشرع لم يقصد هذه النتيجة بشطريها، إذ هو لا يريد الأخذ بأجرة المثل  
إلا في الحالة التي يغفل فيها المتعاقدان عن تحديد الأجرة، دون الحالة التي يتمضيان  
لها لهذا التحديد ولكن لا يصلان إلى اتفاق بشأنه» .

٢- أن يكون المتعاقدان قد اتفقا علي الأجرة، ولكن تعذر عليهما إثبات الأجرة المتفق عليها.

ذلك أنه إذا ثبت أن المتعاقدين قد اتفقا علي أجرة بعينها ، فإن العقد يكون قد انعقد صحيحا ، ومن ثم لايجوز إبطال العقد لمجرد تعذر إثبات الأجرة المتفق عليها، وبالتالي فإن القانون حدد الأجرة في هذه الحالة بأجرة المثل.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «... أما إذا أغفل المتعاقدان الاتفاق علي الأجرة فسكتا عن تحديدها في العقد وعن بيان كيفية تقديرها أو إذا اتفقا عليها ولكن تعذر علي أي منهما إثبات ما تم الاتفاق عليه فإن القانون يقضي بأن تكون الأجرة في هذين الفرضين هي أجرة المثل وقت تمام العقد وفي مكان الشئ المؤجر إن كان عقاراً علي أنه إذا كان عقد الإيجار- يحكمه التقنين المدني الملغى- وكان العقد قد بدئ في تنفيذه فإنه مالم يوجد بيد المستأجر سند مخالصة بالأجرة أو يوجد لدي أحد المتعاقدين دليل كتابي آخر فإن الأجرة المدعي بحصول الاتفاق عليها لا تثبت في حالة عدم إقرار المدعي عليه بمقدارها إلا بتقدير أهل الخبرة لها علي أساس أجرة المثل للعين المؤجرة».

(طعن رقم ٢١٢ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٢٣)

٢- « عقد الإيجار. اعتبار الأجرة ركنا جوهريا فيه لاقيام له بدونها. شروطها. استحالة تحديدها. أثره. تقديرها بأجرة المثل . م ٥٦٢ مدني».

(طعن رقم ٢٣ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٧)

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي :

« إذا كانت الأجرة غير مقدرة في العقد، فإن ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة: (أ) إما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها، (ب) أو اتفقا عليها ولكن تعذر إثبات ما اتفقا عليه (ج) أو حاولا الاتفاق عليها فلا يستطيعا. ففي الفرضين الأولين تكون الأجرة هي أجرة المثل في مكان تمام العقد، أما التقنين الحالي (م ٣٦٣

فقرة ٤٤٦/٢ (فقرة ٢) فينص على الفرض الثاني دون الأول، ويجعل القول لأهل الحبرة إذا لم يمكن إثبات الأجرة بسند مخالصة . وفي الفرض لثالث يكون الإيجار باطلاً ، لأن المتعاقدين قد تعلم عليهما الاتفاق علي ركن من أركان العقد (١) .

#### ١٢٢ - المقصود بأجرة المثل :

المقصود بأجرة المثل أجرة مثل الشئ المؤجر ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها وقت العقد لاوقت التقدير، لأن الفرض أن العقد قد أبرم منذ البداية بأجرة المثل . كما تشترط الماثلة أيضاً في الخدمات والملحقات وغير ذلك مما يرد عليه عقد الإيجار، فإن وجدت فروق بين العين المؤجرة وعين أخرى تتشابه معها وجب تقدير قيمة هذه الفروق ومراعاتها بالنقص أو الزيادة في الأجرة .

ولم يوضح الشارع ماإذا كانت أجرة المثل التي يأخذ بها ، هي أجرة المثل في محل العقد ، أم هي أجرته في مكان الشئ المؤجر .

وعلى ذلك تعين الرجوع إلى القواعد العامة وهي تقضى بأن الأجرة تقابل الانتفاع ، فيجب أن يكون تقدير الأجرة بحسب الجارى في مكان الانتفاع ، وهو إما مكان موقع العقار أو مكان تسليم المنقول (٢) .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص ٤٧٧ وما بعدها .

(٢) مرتقن ص ١٦٤ - أبو السعود ص ٤٧٧ - حمدي عبد الرحمن ١٥٤ - وقارن عبد الهادي ص ١٠٥ هامش (٢) ، السنهوري ص ٢٢٧ هامش (٢) وما بعدها ، فبأخذنا بأجرة المثل مقدوة في محل العقد إذا كان الشئ منقولاً، وقارن العطار ص ١١٣ فيرى أن للقاضي أن يختار بين مكان قام العقد ومكان تسليم الشئ المؤجر إذا كان الشئ منقولاً وذلك بحسب ظروف كل قضية وبما أقرب إلي العدالة وقصد المتعاقدين .

وقد أخذت محكمة النقض بهذا الرأي فيما يتعلق بإيجار العقار .

(راجع نقض ١٩٦٥/١٢/٢٣ المنشور بالهند السابق)

وأجرة المثل يحددها القاضى مستعيناً فى ذلك برأى أهل الخبرة مسترشداً بما يقدم فى الدعوى من عقود إيجار عن نفس الشئ المؤجر فى مدة سابقة أو فى مدة تالية، أو عقود إيجار عن أعيان تماثل العين المؤجرة ، وأى مستندات أخرى تفيد فى التقدير .

مادة (٥٦٣)

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعلق إتيان المدة المدعاة، اعتبر الإيجار متعلقاً للفترة معينة لدفع الأجرة. وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد التي يبينها :

(أ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة معينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل تصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف .

(ب) في المنازل والخوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة معينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل تصفها الأخير .

(ج) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أى شيء غير ماتقدم إذا كانت الفترة معينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر، فإذا كانت أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل تصفها الأخير .

الشروط

١٣٣ - المدة وكن من أركان الإيجار :

توقيت عقد الإيجار أى تحديد مدة له ركن من أركان العقد ، وهذا يتضح



من تعريف المادة ٥٥٨ : «نقصد الإيجار بأن: «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر» الشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم» ، فالإيجار عقد زمني تقاس به العين فيه بمقياس الزمن إذ لا يمكن تحديد مدى انتفاع المستأجر بالشيء إلا بالمدة التي ينتفع فيها به ومن ثم كانت المدة في الإيجار هي التكملة الضرورية لمنفعة الشيء المؤجر وتأتي بعدها مباشرة حتى تكتمل صورة المنفعة .

وعلى ذلك فإن الإيجار لا يعتمد إلا إذا تراضى طرفاه على مدة الانتفاع بالشيء المؤجر، فإذا حاول المتعاقدان الاتفاق على مدة الإيجار ولم يتفقا كان يريد أحدهما التأجير لمدة معينة ، وأراد الآخر الاستئجار لمدة أقل أو أطول، فإن الإيجار لا يعتمد . ويكون التراضي على مدة الإيجار بتعيينها أو على الأقل ببيان الأسس التي تسمح بتعيينها فيما بعد كأن يرتضيا أن يستمر الإيجار نافذاً إلى حين وفاة المؤجر أو المستأجر، أو أن يتولى أحد من الغير تحديد المدة التي يظل الإيجار نافذاً لغايتها، أو ترك تحديدها لأي من المتعاقدين على النحو الذي سنعرض له تفصيلاً .

والمرشح لا يتطلب للتراضي على المدة سوى ألا يختلف الطرفان بشأن تعيينها، أما إذا أقتلا تحديدها ، بحيث جاء العقد خلواً من أية إشارة في هذا الشأن ولم يثبت أن الطرفين علنا اتفاقاً العقد على الاتفاق على المدة فيما بعد، فإن الإيجار يعتمد ويتكفل القانون بتحديد المدة .

١٣٤ - تحديد المتعاقدين للمدة :

قد يحدد المتعاقدان مدة الإيجار مباشرة بأن يتفقا على تاريخ بدء الإيجار

وتاريخ انقضائه، بأن ينصا على أن يبدأ في ١/١/١٩٩٢ وينتهي في ٣١/١٢/١٩٩٢ (١).

وقد عيّنا المدة بوحدة زمنية معينة، كساعة أو ساعات أو يوم أو أيام أو أسبوع أو أكثر أو شهر أو أكثر أو سنة أو أكثر.. إلخ، وفي هذه الحالة إذا لم يحدد وقت بدء الإيجار، فإنه يبدأ من تاريخ أو ساعة العقد.

ولا يشترط أن تكون مدة الإيجار متصلة، بل يجوز أن تكون المدة متقطعة تتخللها فترات لا يسرى عليها عقد الإيجار، وعلى فترات كاستئجار منزل لقضاء فصل الصيف كل عام لمدة سنتين أو استئجار سيارة أسبوعاً كل شهر أو استئجار ملعب أو نادي يوماً كل أسبوع (٢).

---

#### (١) وقد قضت محكمة النقض بأن :

والأصل في عقود الإيجار الخاصة بحكم القانون المدني، أنها تنقضي بانتهاء المدة المحددة فيها، وكان لا مخالفة للقانون في تعليق انتهاء مدة إيجار المسكن على انتهاء مدة استغلال المحل التجاري المؤجر للمستأجر ذاته، ولما كان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه في الدعوي على قوله : «إن عقد الإيجار يظل قائماً طوال المدة المتفق عليها فيه وواضح من عقد الإيجار المهرم بين الطرفين أن مدته هي ذات مدة الترخيص للمستأنف عليها بالمحل التجاري .. وإذا لم يقل أحد أن الترخيص بالمحل قد انتهى فإن مدة العقد تظل سارية وليس للمستأنفة - الطاعنة - أن تنهيه بفعل منها ودون حكم من القضاء. وكانت الطاعنة لم تنع على الحكم ما أورده من عدم انتهاء مدة الترخيص باستغلال المحل، وكان إنزاله أحكام القانون المدني على عقد إيجار المسكن مثار النزاع لا خروج فيه على نصوص العقد أو نطاق القانون، فإن في ذلك ما ينفي عنه التناقض في التسبب إلخ» .

(طعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٣١)

(٢) عبد الناصر ص ٩٢ - رمضان أبو السعود ص ٤١٧ .

واتفاق المتعاقدين على مدة الإيجار قديكون صريحاً كما في الأمثلة السابقة، وقد يكون ضمناً يستخلص من ظروف وملابسات العقد نفسه، فإذا استأجر شخص منزلاً مفروشاً للتصيف، ولم يبين العقد مدة الإيجار فإنه يمكن أن يستخلص من الغرض المقصود منه أنه معقود لفصل التصيف، وهو يبدأ عادة من أول يوليو وينتهي في آخر سبتمبر، كذلك إذا استأجر شخص سيارة للوصول إلى مكان لعمل معين والعودة منه فإن الإيجار يعتبر معقوداً للمدة اللازمة للذهاب إلى ذلك المكان والعودة منه مع حساب المدة اللازمة لإنهاء العمل المقصود.

#### ١٣٥ - الحد الأقصى لمدة الإيجارة

لم يضع الشارع حداً أقصى لمدة الإيجار<sup>(١)</sup>، ومن ثم فإنه يجوز للمتعاقدین الاتفاق على أى مدة بشرط ألا يتفقا على أن يكون الإيجار مؤبداً أو الاتفاق على مدة من شأنها أن تجعل الإيجار فى حكم العقد المؤبد.

(١) وإنما وودت بعض نصوص قانونية تحدد الحد الأقصى لمدة الإيجار استثناء من هذا الأصل، كتلك التى لائحيز الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات إذا كان المؤجر من لا يملك إلا حق الإدارة كالوكيل وكالة عامة (م ٥٥٩ مدنى) ، أو كان الشئ المؤجر وقفاً، وكالنصوص التى تحرم على الوصى أو القيم إيجار العقار لمدة أكثر من ثلاث سنوات فى الأراضى الزراعية ولمدة أكثر من سنة فى للمائى وكان المشروع التصهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصاً برقم (٧٦٠) ينص على أن: «إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة، أو إذا كان مؤبداً، جاز أن ينتهى بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب أحد المتعاقدين، مع مراعاة المبادئ القانونية المنصوص عليها فى المادة التالية. ويكون باطلاً كل اتفاق يقضى بشئ ذلك .

على أنه لا يجوز لأحد من المتعاقدين أن ينهى الإيجار ، إذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر ، حتى لو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنة ، وإذا نص فى الإيجار أنه يبقى مابقى المستأجر يدفع الأجرة، فيعتبر أنه عقد لمدة حياة المستأجر» .

ويذهب الرأي الغالب إلى أن الإيجار يكون مؤبداً إذا زادت مدته على ستين سنة ، وذلك قياساً على حق المحكر فقد نصت المادة ٩٩٩ مدني على أنه : «لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة ، فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر المحكر معقوداً لمدة ستين سنة» فإذا كان المحكر هو عقد يجعل للمحتكر حقاً عينياً في الأرض المحتكرة ويقع عادة على أرض خربة ويلتزم المحكر بإصلاحها وجعلها صالحة للاستغلال (م ١٠٠٧ مدني) ، وفي نظير ذلك يقرر له حقاً عينياً واسع المدى يخوله الانتفاع بالعين ، ولكن مع ذلك لا يجوز أن يزيد حق المحتكر في مداه على ستين سنة ، فإن الإيجار وهو لا يجعل للمستأجر إلا حقاً شخصياً ويقع عادة على عين صالحة للاستعمال ولا يلتزم فيه المستأجر بأي إصلاح جوهري ، فإنه من باب أولى لا يصح أن تزيد مدته على ستين سنة ، كما كان المشروع التمهيدي للثقتين المدني يجعل الحد الأقصى لمدة الإيجار ثلاثين سنة بينما جعل الحد الأقصى لمدة المحكر ستين سنة ، فالحد الأقصى لمدة المحكر أعلى دائماً من الحد الأقصى لمدة الإيجار ، وقد وصلت في المشروع التمهيدي إلى الضعف من هذه ، فيجب إذن ألا يزيد الحد الأقصى لمدة الإيجار على الحد الأقصى لمدة المحكر حتى بعد حذف النص الذي يعين حداً أقصى لمدة الإيجار ثلاثين سنة .

كما أن الغاية من تحديد مدة قصوى في عقدي المحكر والإيجار هي حماية صاحب الشيء بجعله لا يحرم منه إلى الأبد ، وإذا كان المشرع لا يسوغ أن يحرم مالك

---

وقد أقرت لجنة المراجعة هذا النص مع تحويرات لفظية بسيطة ، غير أن لجنة الشئون

التشريعية لمجلس النواب حذفته بدون بيان سبب هذا الخلف .

وبذلك ترك الأمر للقواعد العامة .

«راجع مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٤٨١» .

رقبة المحكر حق شغله أكثر من ستين عاماً، وهو الذى لا يلتزم فى مواجهة المحكر بشئ ما، بل على التقيض من هذا يقوم المحكر بإصلاح شئته الخراب، ويجب القول من باب أولى بهذا الحكم بالنسبة للمؤجر الذى يلتزم فى سبيل تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين، بإيجابات ثقيلة<sup>(١)</sup>، وما يبرر القياس كذلك أن الضرر الذى يترتب على طول مدة الإيجار يزيد على ذلك الذى يترتب على طول مدة المحكر فلا يوجد ثمة ما يمنع من أن يعقد الإيجار بعين سواء كان المغيرون المؤجر أو المستأجر، وإذا عقد الإيجار بعين أو كان العين غير موجود فى البداية وإنما حصل بعد الاتعقاد بسبب تغير الظروف الاقتصادية أو الاجتماعية، ما كانت هناك وسيلة لجعل الأجرة متناسبة مع أجرة المثل، مع استثناء حكم الظروف الطارئة، أما المحكر فلا يصح أن يعقد ابتداء بأقل من أجرة المثل (م ١/١٠٠٤ مدني) وإذا تغيرت الظروف بعد ذلك تغيراً أدى إلى زيادة الفارق بين أجرة المحكر وأجرة المثل على الخمس زيادة أو نقصاناً، ووجه تعديل أجرة المحكر إلى الحد الذى يناسب أجرة المثل على أن يكون مضى ثمانى سنوات على آخر تقدير (م ٢/١٠٠٤ مدني)<sup>(٢)</sup>.

إذن يجب ألا يزيد الحد الأقصى لمدة الإيجار على الحد الأقصى لمدة المحكر حتى بعد حذف النص الذى يعين حداً أقصى لمدة الإيجار ثلاثين سنة والذى أشرنا إليه فيما تقدم. فإذا كانت مدة الإيجار تزيد على ستين سنة، كان الإيجار حتماً

(١) السنهوري ص ١٩٢ - مرقس ١٤٣ وما بعدها - عبد الباقي ص ١٠٨ وما بعدها - المطار ص ٩٦ وما بعدها - خضر ص ١٢١ - شنب ص ١٢٧ - عمران ص ٩٨ وما بعدها. وقارن رأياً آخر يذهب إلى أن للمتعاقدين أن يحددا مدة للمقدولو زادت على ستين عاماً مادامت ظروف التعاقد يستظهر منها أن الإيجار لم يكن مؤقتاً أو لم يكن التأييد (كامل مرسى ص ٧١ - عبد الناصر المطار ص ٩٧).

(٢) رمضان أبو السعود ص ٤٢٧ هامش (١).

مؤيداً ، أما إذا كانت مدته لاتزيد على ستين سنة فإنه يكون للقاضي حرية التقدير فله أن يرى أن الإيجار مؤيداً ، ولاشك أن التقدير يختلف باختلاف ظروف عدة ، أهمها طبيعة الشيء المؤجر فقد يرى القاضي إيجار أرض لمدة ستين عاماً صحيحاً بينما يرى أن إيجار ساعة لمدة عشرة أعوام إيجاراً مؤيداً ، فمن يستأجر أرضاً زراعية بوراً يقتضى إصلاحها وقتاً طويلاً فإن مدة خمسين أو ستين سنة تكون هي المدة المناسبة للمستأجر لاستغلالها استغلالاً كافياً بعد إصلاحها فيكون الإيجار صحيحاً .

وذهب رأى في الفقه إلى أنه يجب التفرقة في المدة التي يعتبر الإيجار فيها مؤيداً بين الإيجار الوارد على العقار والإيجار الوارد على المنقول ، إذا لا يمكن قياس إيجار المنقولات على التحكير الذي لا يرد إلا على العقارات ، ذلك أن فكرة التأييد فكرة نسبية وبالتالي لا بد أن تختلف باختلاف طبيعة الأشياء <sup>(١)</sup> .

### حكم الإيجار المؤيد :

١٣٦ راي الفقه :

الرأى السائد في الفقه أن الإيجار المؤيد أو الإيجار الذي يكون في حكم المؤيد لا يكون باطلاً وإنما يقع صحيحاً ، ويبقى سارياً إلى مدة ستين سنة إذا كان مؤيداً أو إلى الحد الذي يعتبره القاضي حداً للتوقيت بحسب ظروف العقد إذا كانت مدته أقل من ستين سنة .

ويجوز بعد ذلك لأى من الطرفين أن ينهى الإيجار بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدنى ، هذا ما لم يتبين من ظروف التعاقد أن أحد المتعاقدين ما كان ليرضى بالإيجار أصلاً ولو علم أن المدة المتفق

(١) جلال العلوى ص ٨٩ وما بعدها - رمضان أبو السعود ص ٤٢٤ .

عليها لا تسرى كلها بل تنقص إلى الحد الأقصى الذى يقرره القاضي ، ففى هذه الحلة يجوز له إبطال العقد للغلط <sup>(١)</sup> .

وأساس هذا رأى أنه أقرب إلى روح التقنين الجديد ذلك أن مشروع المادة الأصلية كان يعتبر العقد الذى تجاوز مدته ثلاثين سنة صحيحاً ، ولكن يجوز إنهاؤه بناء على طلب أحد العاقدين .

وأن التقنين المدنى طبق الإتقاص على عقد القرض بفوائد حيث نص على أن كل اتفاق على فوائد تزيد على ٧ ٪ يجب انتقاص الفوائد فيه إلى هذا الحد (م ٢٢٧) ، كما طبق ذلك على الاتفاق الخاص بالبقاء فى الشروع حيث نص على أنه إذا اتفق على البقاء فى الشروع مدة تجاوز خمس سنوات فالاتفاق يكون صحيحاً لمدة خمس سنوات فقط (م ٨٣٦) ، وعلى عقد الحكر حيث نص فى المادة ٩٩٩ على أنه إذا عينت للحكر مدة أطول من ستين سنة اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة فقط ، وما دمت قد أخذنا فى تعيين الحد الأقصى لتوقيت الإيجار بالحد

---

(١) السنهورى ص ١٩٨ وما بعدها - منصور مصطفى منصور - ص ٣٧٥ - مرسى ١٤٨ -

عهد الباقي ١١٠ وما بعدها - المطار ص ٩٨ - الهداوى ص ٤٦٠ - عمران ص ١٠٠ ، حدى عهد الرحمن ص ١٤٨ وما بعدها - خضر ص ١٢١ وما بعدها .

وذهب الرأى الآخر الذى اعتنقه قلة من الفقهاء إلى أن توقيت المنفعة فى عقد الإيجار يعد أمراً جوهرياً متعلقاً بالنظام العام ، ولما كان الإيجار المزدى يخالف قاعدة توقيت المنفعة فإنه يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام (محمد كامل مرسى ص ٧١ هامش (١) - محمد على إمام شرح عقد الإيجار ١٩٥٨ ص ١١٨ - الهداوى ص ٤٦٠ -

رمضان أبو السعود ص ٤٣٧) - ويستثنى الدكتور رمضان أبو السعود من جزاء البطلان، الحالة التى يتبين فيها أن شرط التأهيد كان شرطاً ثانوياً ، وعندئذ يتدخل القاضى لتحديد المدة تبعاً لظروف وملامسات التعاقد ويجوز له تحديدها بمدة حياة المستأجر .

الأقصى الذى عينه المشرع للحكر تعين الأخذ فى الإيجار بالجزء الذى وضعه  
المشرع لمجاوزة الحد الأقصى فى الحكر وهو إنقاص المدة إلى حد التوقيت (١)

(١) غير أن الفقهاء قد اختلفوا فى تأسيس إنقاص العقد، فقد أسسه البعض على نظرية  
إنقاص العقد المنصوص عليها فى المادة ١٤٣ مدنى التى تجرى على أن : «إذا كان  
العقد فى شق منه باطلا أو قابلا للإبطال فهذا الشق وحده هو الذى يبطل . إلا إذا تبين  
أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلا أو قابلا للإبطال فيبطل العقد كله»  
(موتس ص ١٤٨ - منصور مصطفى منصور حتى ٣٧٥ - حمدي عبد الرحمن ص  
١٤٩).

بينما ذهب البعض إلى أنه يجب عدم الاستناد إلى النظرية السابقة لأن المادة ١٤٣  
تفترض أن العقد من شقين أحدهما صحيح والآخر باطل أو قابل للإبطال ، وهذا يسوق  
إلى تجزئة الإيجار المؤبد إلى شقين : مايقف عند حد التوقيت ومايزيد على هذا الحد  
وهو تجزئة غير ظاهرة للوضوح ، والأولى عدم الاستناد الى نظرية انقاص العقد استنادا  
مباشرا ، بل يشار إليها للاستنباط فحسب، وعلى كل حال فمن يتمسك بنظرية إنقاص  
العقد ليس فى حاجة إلى تكميلتها بنظرية الغلط، فإن نظرية إنقاص العقد وحدها  
كافية إذ تقول بإبطال العقد كله إذا تبين أنه ماكان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلا  
"السنهوري ص ٢٠٠ هامش (١) "

وأسمها فريق ثالث على نظرية تحول العقد لتوفر شروطها الثلاثة الآتية : ١ - بطلان  
العقد ٢- تضمن هذا العقد الباطل عناصر عقد آخر صحيح ٣ - احتمال انصراف ثمة  
المتعاقدين إلى إبرام هذا العقد الأخير لو علما ببطلان العقد الأول والفرض أن هذه  
الشروط الثلاثة متوافرة فى الحالة محل البحث فالإيجار الأصلى باطل لمجيئه مقبداً وهو  
يتضمن عناصر إيجار صحيح إذ المدة المؤبدة تشمل بمئاتها مدة محدودة ، والفرض أن  
المتعاقدين كانا يرتضيان الإيجار المؤقت ، لو علما ببطلان الإيجار الذى أبرماه وإن جرت  
عادة الفقهاء على القول بأن العقد الباطل قد يتحول إلى عقد صحيح من نوع آخر،  
كالبيع الذى يتحول إلى هبة ، إلا أنه لا يوجد ثمة مانع من تحول العقد الباطل إلى عقد  
صحيح من نفس شاكلته فالإيجار الباطل فى الحالة المعروضة يتحول إلى إيجار —



١٣٦ مكرر : اتجاه الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية بمحكمة النقض:

سنري في بند (١٢٨) أن الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية بمحكمة النقض ذهبت في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٣/٢/٢٣ في الطعين رقمي ٦٦٦ ، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق إلي أن النص في عقد الإيجار علي انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائيا لمدة أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده نون المؤجر في إبداء الرغبة في إنهائه يؤدي إلي إعتبار العقد بعد انتهاء المدة المتفق عليها متجددا تلقائيا لمدد أخرى مماثلة ليعرف علي وجه التحديد تاريخ انتهائها ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر في هذه الحالة منعقدا لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني واعتباره بعد انتهاء مدته الأولي المتفق عليها متجددا للفترة المحددة لدفع الأجرة، وأنه لامل للقول بانتهاء العقد بموت المستأجر أو قياس مدة العقد علي مدة حق الحكر إذ لو أراد الشارع تحديد حد أقصى للمدة في عقد الإيجار لنص علي ذلك صراحة.

وهذا القضاء يؤدي إلي القول بأن عقد الإيجار المؤبد، وهو لايعرف تاريخ انتهائه يكون منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها بناء علي طلب أحد المتعاقدين إذا هو نيه علي المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني، فإن لم يحصل التنبيه تجديد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدة مماثلة وهكذا إلي أن يحصل التنبيه.

(انظر بند ١٢٨)

---

= صحيح . وقد يقال أن الإيجار الدائم في الحالة المعروضة لايتحول إلى إيجار صحيح، ولكنه ينقص إليه وهذا هو مؤدى الرأى الأول ولاشك أ هناك فرقا بين تحويل العقد وإنقاصه. فإنقاص العقد يكون بدون نظر إلى ما إذا كان هناك احتمال لانصراف نية المتعاقدين إلى قبول العقد في صورته الجديدة أم لا، وذلك بخلاف الحال في تحويل العقد الذى لايقع إلا في حالة توافر ذلك الاحتمال (عبد الفتاح عبد الباقي ص ١١١ وما بعدها هامش ٣).

١٣٧- تحديد مدة الإيجار بمدة حياة المؤجر أو المستأجر :

يذهب الفقه إلى أنه يجوز اتفاق المتعاقدين علي تحديد مدة الإيجار بمدة حياة المؤجر أو المستأجر لأن حياة المؤجر أو المستأجر مؤقتة وإن كان لا يعلم سلفاً تاريخ انتهائها، ومن ثم يكون عقد الإيجار مؤقتاً ، فلا يكون مؤبداً أو في حكم المؤبد.

غير أنه يشترط ألا تزيد مدة الإيجار علي ستين سنة، فإذا امتدت حياة المؤجر أو المستأجر أكثر من ستين سنة، فإن الإيجار ينتهي بانتهاء ، ستين سنة (١).

وقد أخذت محكمة النقض بهذا الرأي في بعض أحكامها (٢) . إلا أن الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية بمحكمة النقض وأحكام نواتر النقض الحديثة نهبت إلي أنه يستحيل في هذه الحالة معرفة تاريخ انتهاء العقد، ويجب اعتباره منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة لكل من طرفيه الحق في إنهائه بالتنبيه علي الآخر في الميعاد القانوني (المادتان ٥٥٨، ٥٦٣ مدني).

أنظر البند التالي .

---

(١) السهوري ص ١٩٣ - مرقص ص ١٥٢ - عيد الباقي ص ١١٥ - العطار ص ٩٣

عمران ص ١٩٩ - أبو السعود ص ٤٣٣ .

(٢) طعن رقم ٤٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠ .

**١٣٨- العقد الذي يتفق فيه على مدة للإيجار ثم يترك إنهاؤه لمشيئة أحد الطرفين :**

قد يتفق الطرفان على مدة الإيجار، ويتفقان أيضاً على أن يستمر الإيجار ما شاء المستأجر أو إلى المدة التي يريدها المؤجر، أو لا ينتهي إلا بعد التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين ، ثم ينزل المؤجر عن حقه في توجيه التنبيه إلى المستأجر.

ويشبه ذلك أن يتفق الطرفان على استمرار الإيجار مادام المستأجر موفياً بالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار.

وقد ذهب رأى في الفقه إلى أن الإيجار هنا يكون معلقاً على شرط فاسخ هو رغبة المستأجر أو المؤجر في إنهاء الإيجار، وأن هذا الإيجار يكون معين المدة، وتعتبر مدته على أكثر تقدير لمدة حياة المستأجر أو المؤجر. فإذا لم ينبه المستأجر أو المؤجر بحسب الأحوال على الآخر بإنهاء العقد، فإن العقد ينتهي بموت المستأجر أو بانقضاء ستين سنة على الإيجار أيهما أقل<sup>(١)</sup>.

---

(١) السنهوري ص ١٩٤ وما بعدها- عبد الباقي ص ١١٣ وما بعدها- الطاهر ص ٩٩- أبو السعود ص ٤٣٣، وقارن رأياً آخر يذهب إلى أن تحديد المدة بمحض مشيئة المستأجر أو المؤجر لا يعتبر ضابطاً ثابتاً لتحديد نهايتها وتعتبر المدة التي نص على انتهائها بها غير معينة، ويعتبر الإيجار قد اتمعد للفترة المعينة لدفع الأجرة « البديراوى ص ٤٦١- شنب ص ١٢٨ وما بعدها- مرقس ص ٤١٥٤.

**وقد اختلفت محكمة النقض بهذا الرأي في بعض أحكامها إذ ذهبت إلى أنه :**

١- « تقدير قيمة الدعوى المقامة بطلب فسخ عقد مستمر هو باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد طبقاً للبند الثامن من المادة ٣٧ من قانون المرافعات، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه. والتي لم تكن محل نعي من الطاعن- أنه وإن كان عقد الإيجار سند الدعوى معقوداً مشاهرة إلا أنه منصوص فيه على أنه لا يجوز طرد المستأجر إلا بسبب التأخر في دفع الأجرة فإن مؤداه أن العقد يظل مستمرا مادام=

= المستأجر قائماً بأداء الأجرة وذلك إعمالاً لاتفاق الطرفين ومن ثم تكون مدته غير معينة ولما كانت قواعد تحديد قيم الدعاوى التى أوردها قانون المرافعات خلوا من النص على تقدير قيمة الدعوى المقامة بطلب فسخ عقد مستمر غير معين المدة. فإن الدعوى الراهنة تكون غير قابلة لتقدير قيمتها وفقاً للقواعد المنصوص عليها فيه، ومن ثم تعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً التزاماً بحكم المادة ٤١ من قانون المرافعات، ويكون الاختصاص بنظرها معقوداً تبعاً لذلك بنص المادة ٤٧ مرافعات، إذ التزمت محكمة الاستئناف هذا النظر وقضت بجواز الاستئناف وفقاً للمادة ٢٢٣ مرافعات وفصلت فى موضوعه، فإن النعى على حكمها بهذا السبب الخطأ فى تطبيق القانون يكون فى غير محله.

( طعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٩ق- جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٢ )

٢٣- النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن « الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة.. » والنص فى المادة ٥٦٣ من هذا القانون على أن « إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الآتى بيانها.... » يدل على أن المشرع استلزم توقيت الإيجار واعتبر المدة ركناً فيه وأنه كلما تملر معرفة الوقت الذى جعله المتعاقدان ميقاتاً ينتهى إليه العقد بأن لم تحدد له مدة ينتهى بانتهائها أو عقد لمدة غير معينة بحيث لايمكن معرفة التاريخ الذى ينتهى إليه على وجه التحديد أو ربط انتهائه بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة التاريخ الذى قصد المتعاقدان أن يستمر إليه ففى هذه الحالات لايمكن معرفة مدة العقد وحلها لما يمكن أن ينشأ عن ذلك من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة، ولم يقف المشرع عند حد تعيين المدة على هذا النحو بل رخص لكل من طرفيه- المؤجر والمستأجر- الحق فى إنهاء العقد إذا نبه أحدهما على الآخر بالإخلاء فى الميعاد المبين فى المادة ٥٦٣ سالفه البيان لما كان ذلك وكان النص فى البند الرابع من عد الإيجار المؤرخ ١٩٧١/٢/١ سند الدعوى على أن « مدة الإيجار مشاهرة تبدأ من ١٩٧١/٢/٢٨ وتنتهى فى ١٩٧١/٢/٢٨ قابلة للتجديد مدة بعد أخرى مالم يطلب=

أمر إنهاء العقد بالتنبيه، فإذا لم يصدر هذا التنبيه منه فإن الإيجار ينتهي بأقصر الأجلين وفاته وانقضاء ستين عاماً على إبرام العقد وذلك قياساً على عقد الحكر التي تقتضى طبيعته استمراره لمدة طويلة ورغم ذلك فقد حددها المشرع في المادة ٩٩٩ من القانون المدني بما لا يجاوز ستين عاماً.

- إذا كان البند السابع من عقد إيجار التداعي قد نص فيه على أن مدة هذا العقد خمسة عشر عاماً تبدأ من أول أبريل سنة ١٩٧٠ وتنتهى فى ٣١ مارس سنة ١٩٨٥ ويتجدد هذا العقد من تلقاء نفسه وبنفس الشروط لمدة أو أخرى مماثلة ما لم تخطر الجمعية التعاونية للبترو-ل- المستأجرة الطرف الثانى - المؤجر- بعدم رغبتها فى التجديد- وليس للطرف الثانى الحق فى الاعتراض .. الخ وكان هذا البند واضح الدلالة على اتفاق المتعاقدين على تحديد مدة العقد وعلى أمر انتهائه من الجمعية المستأجرة دون المؤجر بحيث إذا لم تبد الرغبة فى ذلك امتد العقد فإن العقد يكون معين المدة ولكن كان أمر امتداد العقد بعد انتهاء مدته ليس محل شك إلا أن ما جاء بالعقد من أن الامتداد لمدة أو أخرى يحوطه الشك إذ لا يفهم ما إذا كانت إرادة المتعاقدين قد انصرفت إلى قصر الامتداد على مدة واحدة أو استطالت إلى أكثر مدة مما يتعين معه إعمال نص المادة ١/١٥١ من القانون المدني التى تنص على أن يفسر الشك لمصلحة المدين ولما كان المدين فى هذه الحالة هو المؤجر الذى يقع عليه إعمالاً للمادة ٥٨٨ من القانون المدني الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. ومن ثم يتعين تفسير ما تضمنه العقد بشأن تحديد الامتداد لمصلحته وذلك بقصرها على مدة واحدة بحيث يدمم العقد لمدة ثلاثين سنة فقط من تاريخ إبرامه ولا يمتد بعدها حتى ولو قعدت الجمعية المستأجرة عن إخطاره بعدم رغبتها فى امتداد العقد، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى قضاؤه على أن ترك أمر مدة العقد للمستأجر وحده يجعله غير محدد المدة مما يحق معه للمحكمة أن تتدخل لتحديده فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

وقد اخذت محكمة النقض بهذا الرأي في بعض أحكامها إذ قضت بأن:

١- « مفاد النص في المادة ٥٥٨ من القانون المدني يدل على أن عقد الإيجار عقد مؤقت بطبيعته وأن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر لا يكون إلا لمدة معينة فإذا اتفق المتعاقدان على مدة الإيجار صح اتفاقهما والتزما به شريطة ألا تكون المدة مؤبدة وأنه إذا اتفق المتعاقدان بعد تحديد مدة العقد على أن يكون أمر انتهائه موكولاً إلى أحد طرفيه دون الآخر بحيث إذا لم يحصل تنبيه منه قبل انتهاء المدة المتفق عليها امتد العقد مدة أو مدد أخرى فإن هذا الشرط بذاته لا يؤدي إلى القول بأن العقد قد عقد لمدة غير معينة وبالتالي فإن الإيجار بدوم إلى المدة أو المدد التي يريدها من وكل إليه

---

= المستأجرين إنهاء هذا العقد من جانبهم؛ يدل على أن الإيجار لئن بدأ سرهانه لمدة معينة إلا أنه قد لحقه الامتداد مدة بعد أخرى وفقاً لشروطه ولا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة التي امتد إليها العقد بل لا بد من أن ينبه المستأجرون على المؤجرين بانتهاء الإيجار وعدم رغبتهم في استمراره، ومالم يحصل هذا التنبيه امتد العقد مدة بعد أخرى ويصبح الإيجار غير محدد المدة إذ يتعلم معرفة التاريخ الذي ينتهي إليه العقد على وجه التحديد لأن شروطه جعلت نهاية مدته منوطة بمحض مشيئة المستأجرين وحدهم دون أي ضابط آخر مما يجعل هذه المدة غير محددة بحد معين، ولما كانت العلاقة الإيجارية يحكمها العقد والنصوص القانونية التي وضعها المشرع مكتملة لأحكامه أو منظمه لشروطه فإن المادة ٥٦٣ من القانون المدني أصبحت هي الواجبة التطبيق وهي تحدد مدة الإيجار وحق الطرفين - المؤجر والمستأجر - في إنهائه، وإذ جاء النص صريحاً بتعين تطبيقه ولا محل للقول بأن العقد ينقصد لمدة يحددها القاضى تبعاً لظروف وملابسات التعاقد أو أن الإيجار ينتهي بوفاء المستأجر أو بانقضاء ستين عاماً على إبرام عقد الإيجار قياساً على أحكام الحكر إذ لا محل للاجتهاد أو القياس وهناك نص قانوني يحكم الواقعة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد عول في قضائه بإنهاء العقد على التنبيه الحاصل من المؤجرين فإنه يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة إذ يستمد المؤجر هذا الحق من القانون مباشرة ولا يعيب الحكم قصوره في أسبابه القانونية إذ تستكملها هذه المحكمة على النحو سالف البيان ويضحي النعى على غير أساس ».

٢- « عقد الإيجار . طابعه التأقيت . اتفاق الطرفين على جعل أمر انتهائه موكولاً إلى أحد طرفيه دون الآخر . عدم اعتباره منعقداً لمدة غير معينة . عدم صدور التنبيه منه . أثره . انتهاء الإيجار بأقصر الأجلين الوفاة أو انقضاء ستين عاماً على إبرام العقد . علة ذلك » .

(طعن رقم ٤٨٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٣)

وإذا كانت وفاة المؤجر أو المستأجر قبل انقضاء الحد الأقصى لمدة الإيجار . نفذ ذهب فريق من الفقهاء إلى أن الحق في إنهاء الإيجار لا ينتقل إلى ورثته على أساس أن هذا الحق روعي فيه شخصية المشتري له إنهاء الإيجار<sup>(١)</sup> . وقد أخذت محكمة النقض بهذا الرأي في حكمها الصادر بجلسته ١٩٨٩/٦/٢٦ في الطعن رقم ٢٧٤٢ لسنة ٥٨ ق (منشور سلفاً بهذا البند) .

**غير أن الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية بمحكمة النقض ودوائر المحكمة ذهبت في أحكامها الحديثة : إلى أن الاتفاق على مدة العقد على هذا النحو يستحيل معه معرفة تاريخ انتهائها ، ويجب اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة ، لكل من طرفيه الحق في إنهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد القانوني .**

---

(١) السهمري ص ١٩٣ - أبو السعود ص ٤٣٦ وهناك رأى ثانٍ يذهب إلى أن الحق في إنهاء الإيجار ينتقل إلى الورثة كسائر الحقوق التي تنتقل إلى الخلف العام « مشار إليه بمؤلف الدكتور العطار ص ٩٩ » ورأى ثالث يرجع إلى قصد المتعاقدين فإذا كان المتعاقدان قد راعيا شخصية المشتري له في إنهاء الإيجار انقضى الإيجار بموته وإذا كانا لم يراعيا ذلك فلا ينقضى الإيجار بموته ويظل ميعاد انتهائه معلقاً على مشيئة ورثته في حدود الحد الأقصى لمدة الإيجار ، فإن تعلق معرفة قصد المتعاقدين افترض القاضي في شخصية المشتري له إنهاء الإيجار أنها محل اعتبار وأنهى الإيجار بموته « عبد الباقي ص ١١٤ » .

١- « مفاد النص في المادتين ٥٥٨، ٥٦٣ من القانون المدني يدل علي أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركنا فيه وأنه إذا عقد العقد دون اتفاق علي ميعاد ينتهي فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة علي وجه التحديد كأن يربط انتهائها بأمر مستغل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه علي الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ سالفة البيان».

(طعنان رقما ٦٦٦، ٧٧٣ لسنة ٥٦ في هيئة عامة، جلسة ١٩٩٣/٢/٢٣)

٢- « النص في عقد الإيجار علي انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائيا لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده من المؤجر في إبداء الرغبة في إنهائه يؤدي إلي اعتبار العقد - بعد انتهاء المدة المتفق عليها - متجددا تلقائيا لمدد أخرى مماثلة لا يعرف علي وجه التحديد تاريخ انتهائها إذ نهايتها منقطة بمحض مشيئة المستأجر وحده أو خلفه العام ولا يعرف حتي يبدي أيهما الرغبة في إنهاء العقد خاصة وأن الأصل في عقد الإيجار أنه لا ينتهي - إعمالا لنص المادة ٦٠١ من القانون المدني - بوفاة المستأجر وتنصرف آثاره إلي خلفه العام - عملا بنص المادة ١٤٥ من ذات القانون مالم يتبين من العقد أو طبيعة التعامل أو نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إليهم. ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر في هذه الحالة منعقدا لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني واعتباره بعد انتهاء مدته الأولي المتفق عليها متجددا للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها بناء علي طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبيه علي المتعاقدين الآخرين بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة ، فإن لم يحصل التنبيه تجدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدة مماثلة وهكذا إلي أن يحصل التنبيه ولا يسرغ استبعاد نص المادة ٥٦٣ مدني والقول بانتهاء العقد



بموت المستأجر الذي لم يبد الرغبة في حياته في إنهائه إذ يتعذر تطبيق هذا القول في حالة ما إذا كان المستأجر شخصا اعتبارياً إذ انقضاء الشخصية الاعتبارية أمر غير محقق الوقوع كما لا محل للقول أيضاً بوجوب تدخل القاضي لتحديد مدة العقد أو انتهاء العقد بمضي ستون عام قياساً على حق الحكر ذلك أن الأصل أنه يمتنع علي القاضي - إعمالاً لنص المادة ١٤٧ مدني التدخل لتعديل إرادة المتعاقدين إلا لسبب يقره القانون ولو ارتأي المشرع أن يتدخل القاضي لتحديد مدة العقد أو تحديد حد أقصى للمدة في عقد الإيجار - كما في حق الحكر- لنص علي ذلك صراحة ومن ثم فلا محل للقياس والاجتهاد مع وجود نص المادة ٥٦٣ مدني سالف البيان.

ويؤيد هذا النظر أن المشروع التمهيدي للتقنين المدني الحالي كان ينص في الفقرة الأولى من المادة ٧٦٠ علي أن « إذا عقد الإيجار لمدة تزيد علي ثلاثين سنة أو إذا كان مؤبداً جاز أن ينتهي بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء علي طلب المتعاقدين مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية....» وقد حذفت لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب هذا النص بعد أن كانت قد أقرته لجنة المراجعة نون أن تشير إلي هذا الحذف في تقريرها وبذلك تركت المسألة للقواعد العامة الواردة في المادة ٥٦٣ مدني.

(طعن رقم ٧٦٦، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق « هيئة عامة » جلسة ١٩٩٣/٢/٢٣)

٣- « إذا كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ ١٩٦٤/٢/٢٠ قد انقعد لمدة خمس سنوات تتجدد طالما كان المستأجر قائماً بسداد الأجرة وله وحده الحق في طلب إنهائه وأن الأجرة مبلغ ١٨٠ جنيه تدفع شهرياً فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهي شهر يتجدد ويكون لأي من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد إذا نبه علي الآخر قبل النصف الأخير من الشهر إعمالاً لنص

المادة ٦٣ هـ مدني وإن كان الطاعنون قد نبهوا المطعون ضدهم رسمياً في ١٧/١/١٩٨٣ بإنهاء العقد فإن العلاقة الإيجارية تكون انصصمت بهذا التنبيه وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وعمد إلى تحديد مدة الإجارة تحديداً تحكيمياً بثلاثين عاماً فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم ٧٦٦، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق «هيئة عامة» جلسة ٢٣/٢/١٩٩٣)

٤- النص في المادة ٥٥٨ من القانون المدني والمادة ٥٦٣ من ذات القانون- إنما يدل- وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة- علي أن المشرع استلزم توقيع عقد الإيجار الذي تحكمه القواعد العامة في القانون المدني واعتبر المدة ركناً فيه وأنه إذا أبرم العقد دون اتفاق علي ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة علي وجه التحديد كأن ربط انتهاءها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة معينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهائه بعد التنبيه علي الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالف البيان».

(طعن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٢٩ ق جلسة ٢٣/٢/١٩٩٤)

٥- النص في عقد الإيجار الخاضع لهذه الأحكام علي انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدة أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته فإنه يؤدي إلي اعتبار العقد بعد انتهاء المدة المتفق عليها متجدداً تلقائياً لمدة أخرى مماثلة ليعرف علي وجه التحديد تاريخ انتهائها ومن ثم يعد في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني في شأنه واعتباره- بعد انتهاء مدته الأولي المتفق عليها- منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها بناء علي طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه علي

المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة أو المتفق عليها فيه».

(طعن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٣)

٦- «إذ كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع والمؤرخ ١٩٧٣/٧/١ قد انعقد بين مورث المطعون ضدهم والطاعن لمدة شهر تمتد تلقائياً مادام الطاعن المستأجر قائماً بسداد الأجرة في مواعيدها وهي البالغة ١٦,٥٠٠ شهرياً، فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهي شهر تتجدد ويكون لأي من طرفيه الحق في إنهائه إذا نبه علي الآخر في الميعاد إعمالاً لنص المادة ٥٦٣ آنفة البيان، وإن التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإنهاء العقد علي قيام مورث المطعون ضده بالتنبية علي الطاعن خلال الميعاد المحدد بينهما بعدم رغبته في تجديد العقد المشار إليه مدة أخرى فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٣)

٧- «مفاد النص في المادتين ٥٥٨، ٥٦٣ من القانون المدني يدل- وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض وهيئتها العامة- علي أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركناً فيه وأنه إذا عقد العقد دون اتفاق علي ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الاجارة علي وجه التحديد كأن ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه علي الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفه البيان».

(طعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤)

٨- « لما كان النص في عقد الإيجار علي انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدد أخرى مماثلة مادام المستأجر يقوم بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده دون المؤجر في إبداء الرغبة في إنهائه يؤدي إلي اعتبار العقد بعد انتهاء المدة المتفق عليها متجددا تلقائياً لمدد أخرى مماثلة ليعرف علي وجه التحديد تاريخ انتهائها إذ أن نهايتها منوطة بمحض مشيئة المستأجر وحده أو خلفه العام ولا يعرف متي يبدي أيهما الرغبة في إنهاء العقد خاصة وأن الأصل في عقد الإيجار أنه لا ينتهي إعمالاً لنص المادة ٦٠١ من القانون المدني بوفاء المستأجر وتتصرف آثاره إلي خلفه العام عملاً بنص المادة ١٤٥ من ذات القانون مالم يتبين من العقد أو طبيعة التعامل أو نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إليهم. ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني واعتباره بعد انتهاء مدته الأولى المتفق عليها- متجدداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها بناء علي طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه علي المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة فإن لم يحصل التنبيه تجدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدة مماثلة وهكذا إلي أن يحصل التنبيه ولا يسوغ استبعاد نص المادة ٥٦٣ من القانون المدني».

(طعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٤/٧/١٩٩٤)

٩- « لما كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ ١٩٧٢/٨/١ قد انعقد لمدة ستة أشهر تتجدد مادام المستأجر يقوم بسداد الأجرة وله وحده الحق في طلب إنهائه، فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد انتهاء مدته الأولي منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة- أي مشاهرة حسبما جاء بالعقد- ويكون لأي من المتعاقدين (المؤجر والمستأجر)- علي حد سواء- الحق في إنهاء العقد إذا نبه علي الآخر في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ من القانون

المدني وكان المطعون ضده الأول (المؤجر) قد نبه الطاعن بإنهاء العقد وفقاً لحقه المستمد من القانون لا العقد فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انقضت بهذا التنبيه وإذا انتهى الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه إلى النتيجة الصحيحة في القانون.....».

(طعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٤/٧/١٩٩٤)

١٠- « لما كان عقد الإيجار سند الدعوي وفقاً لشروطه التي تجيز للمستأجر (الطاعن) نون المؤجر (المطعون ضده الأول) الحق في إنهاء العلاقة الإيجارية هو عقد غير محدد المدة، ووفقاً لحكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني يعتبر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهائه بعد التنبيه علي الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالنص المشار إليه، ولما كان النص في عقد الإيجار سند الدعوي علي أن الأجرة تدفع شهرياً ومن ثم يحق للمطعون ضده الأول- المؤجر التنبيه علي المستأجر بإنهاء استعماله لهذا الحق الذي يستمده من القانون إذا قام به قبل النصف الأخير من الشهر عملاً بالمادة ٥٦٣ سالفه البيان ولما كان العقد المؤرخ ١٩٧٧/٨/١ قد انعقد لمدة ستة أشهر تتجدد تلقائياً مادام المستأجر (الطاعن) يقوم بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة فإن هذا العقد قد تجدد- قبل استعمال المؤجر (المطعون ضده الأول) حقه في الإنهاء- لمدة متوالية تنتهي علي التوالي كل ستة شهور في آخر يناير، آخر يوليو من كل سنة وآخر هذه المدد تنتهي في ١٩٨٠/٧/٣١ في الوقت الذي حصل فيه التنبيه في ١٩٨٠/٧/٣٠، ووفقاً لحكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني والنظر القضائي المتقدم يعتبر العقد متجديداً لمدة شهر أغسطس (وهي المدة المعينة لدفع الأجرة) وينتهي في ١٩٨٠/٨/٣١ ويكون التنبيه صحيحاً إذا تم قبل النصف الأخير من هذا الشهر وفقاً للقواعد القانونية الواردة في السياق المتقدم، وإذا تم هذا التنبيه في

١٩٨٠/٧/٣٠ فإنه يكون قد تم في الميعاد المنصوص عليه في القانون ويترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - انحلال العلاقة العقدية وفقاً للنص المشار إليه واستعمالاً لحق المؤجر الذي يستمد من القانون، وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة في القانون فلا يعيبه ما تضمنه من أسباب قانونية خاطئة في هذا الشأن إذ أن لهذه المحكمة أن تصححها دون أن تنقض الحكم.

#### (طعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤)

١١- عقود الإيجار الغير خاضعة للقوانين الاستثنائية . مؤقتة .  
عدم تحديد مدتها أو ربط إنهاؤها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ انتهائها . وجوب اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة . لكل من طرفيه الحق في إنهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد القانوني . المادتان ٥٥٨ ، ٥٦٣ مدين .

#### (طعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٢٠)

١٢- انعقاد الإيجار لمدة محددة تتجدد لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته . تخويله وحده - دون المؤجر - حق إنهائه . أثره . وجوب اعتبار العقد - بعد انتهاء مدته الأولى -

منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة . انقضاؤه بالتنبيه بناء على طلب أحد المتعاقدين فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى " .

( طعن رقم ٨٤٣ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠ )

١٣- " ثبوت انعقاد إيجار العين محل النزاع لمدة تتجدد طالما كنان المستأجر قائماً بسداد الأجرة وحقه وحده فى طلب إنهائه . وجوب اعتباره منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وحق المتعاقدين فى طلب إنهائه بالتنبيه على الآخر فى الميعاد . م ٥٦٣ مدنى . قيام الطاعن بالتنبيه على المطعون ضدهم بإنهاء العقد فى الميعاد . أثره . انقسام العلاقة الإيجارية . مخالفة ذلك خطأ " .

( طعن رقم ٨٤٣ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠ )

٤- " وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة " والنص فى المادة ٥٦٣ من هذا القانون على أنه " إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعنية لدفع الأجرة وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الآتى بيانها . " يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع استلزم توقيت

عقد الإيجار واعتبر المدة ركناً فيه وأنه إذا عقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهى فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط انتهاءها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق فى إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفه البيان ، ولما كان النص فى عقد الإيجار على أنه إذا انعقد لمدة محددة تتجدد تلقائياً ولا يجوز للمؤجر إنهاء الإيجار إلا بموافقة المستأجر كتابة قبل انتهاء المدة المتفق عليها بمدة ستة أشهر بما مؤداه أن العقد بعد انتهاء المدة المتفق عليها يتجدد تلقائياً لمدد أخرى مماثلة لا يعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائها إذ نهايتها منوطة إذا بمحض إرادة المستأجر وحده ولا يعرف متى يبدى الرغبة فى إنهاء العقد ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر فى هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة وبعد انتهاء مدته الأولى المتفق عليها متجدداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهى بانتهائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبيه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ مدنى فإن لم يحصل التنبيه تجدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدة مماثلة إلى أن يحصل التنبيه ولما كان الثابت بالبند ثالثاً من العقد سند



الدعوى أن الأجرة المتفق عليها هي خمسون جنيهاً تدفع مقدماً كل شهر ومن ثم فإنه مع وجود هذا الشرط يكون العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وهي شهر ويكون لأى من المتعاقدين الحق فى إنهاء العقد إذا نبه على الآخر قبل النصف الأخير من الشهر وإذا كان الطاعن قد نبه على المطعون ضده الأول رسمياً فى ١٢/٤/١٩٩٤ بالإخلاء اعتباراً من ١/١/١٩٩٥ فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انفصلت بهذا التنبيه وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وعمد إلى تحديد مدة الإيجار بعشر سنوات أخرى فإنه يكون معيياً بالخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن " .

( طعن رقم ٢٦٥٨ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٤/٣/٢٠٠٣ )

### ١٣٩- الحالات التى تحدد فيها مدة الإيجار بمواعيد دفع الأجرة :

أوردت المادة حالات ثلاث تحدد فيها مدة الإيجار بالمواعيد المحددة لدفع الأجرة ..

ونعرض لهذه الحالات فيما يأتى :

(أ) إغفال المتعاقدين تحديد مدة الإيجار :

هذه الحالة تفترض أن المتعاقدين لم يعرضا لتحديد مدة الإيجار أصلاً،

أي سكتا عن تحديدها ، فيعتبران أنهم قد أحالا إلي المدة التي يعينها القانون عند عدم الاتفاق علي ما يخالفها .

أما إذا عرض المتعاقدان لتحديد المدة ولم يتفقا علي تحديدها ، فإن الإيجار لاينعقد لتخلف أحد أركانه وهو المدة ، إذ تعرض المتعاقدين لتحديد المدة يفيد أنهما لايرتضيان المدة التي يحددها القانون .

(ب) عقد الإيجار لمدة غير معينة :

يكون الإيجار معقوداً لمدة غير معينة إذا اتفق المتعاقدان صراحة علي أن مدة الإيجار غير معينة .

وقد لايتي مثل هذا الاتفاق الصريح في العقد ، ومن ثم فإن القاعدة في اعتبار مدة الإيجار غير معينة ، أنها تعتبر كذلك كلما تعذر معرفة الوقت الذي جعله المتعاقدان ميقاتاً ينتهي إليه العقد .

ومثل ذلك أن يتفق الطرفان علي أن الإيجار معقود للمدة المناسبة أو اللائقة ، أو المدة التي تقتضيها الظروف أو إلي ربط انتهاء العقد بأمر غير محقق الوقوع .

كما أن المادة ٥٩٩ مدني نصت علي أن تجديد الإيجار تجديداً ضمناً يكون دائماً لمدة غير معينة .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١- « مفاد المادة ١/٥٦٣ من القانون المدني أنه كلما تعذر معرفة الوقت الذي جعله المتعاقدان ميقاتاً ينتهي إليه العقد بأن لم تحدد له مدة ينتهي بانتهائها ، أو عقد لمدة غير معينة بحيث لايمكن معرفة التاريخ الذي ينتهي

إليه على وجه التحديد أو ربط أنتهاؤه بأمر غير محقق الوقوع، أو استحالة معرفة التاريخ الذى قصد المتعاقدان أن يستمرا إليه، ففى هذه الحالات جميعاً لا يمكن معرفة متى ينتهى العقد وحلاً لما يمكن أن ينشأ عن هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة، وإذا كانت الطاعنة - المستأجرة - لم تقدم ما يثبت صدور قرار بنزع ملكية الأرض المؤجرة فإن ماذهب إليه المحكم من أن الاتفاق على اعتبار مدة العقد ممثلة حتى صيرورة قرار نزع الملكية نهائياً، هو أمر مستقبل غير محقق الوقوع مما يعتبر معه عقد الإيجار فى حكم المؤبد بمعنى أن مدته تصبح غير معروفة هذا الذى أورده الحكم يجعل العقد طبقاً لنص المادة ١/٥٦٣ من القانون المدنى سائلة الذكر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة وهى كل شهر، ولا محل لافتراض مدة للعقد طالما كانت عباراته لا تدل عليها ولم يرد نص بشأنها ، أو القياس على نص خاص بمسألة أخرى أو أخذاً بنص ورد فى مشروع التقنين المدنى ثم استبعد .

(طعن رقم ٥٩١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٥)

٢ - «عقد الإيجار. عدم تحديد مدته أو ربط أنتهاؤه بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ أنتهاؤه. وجوب اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة . م ١/٥٦٣ مدنى)

(طعن رقم ٢٥٢٨ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/٢)

(طعن رقم ١٧٦٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/٩)

٣ - «عقود الإيجار غير الخاضعة للقوانين الاستثنائية . مؤقتة. عدم تحديد مدتها أو ربط أنتهاؤها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ أنتهاؤها وجوب اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة. لكل

من طرفيه الحق في إنهائه بالتنبيه علي الآخر في الميعاد القانوني . المادتان ٥٥٨ ، ٥٦٣ مدني. مثال .

(طعن رقم ١٧٢٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩١/١١/٢٠)

(ج) - تعذر إثبات مدة الإيجار المتفق عليها :

في هذه الحالة يقر المتعاقدان بأنهما اتفقا على مدة معينة للإيجار، ولكنهما يتنازعا في تحديد هذه المدة، ولا يتمكن أحدهما من إثبات المدة التي يدعيها . فتعذر إثبات المدة المتفق عليها ينزل في الحكم منزلة المدة التي لم يتفق عليها أو المدة غير المعينة .

١٤٠ - المقصود بمواعيد دفع الأجرة التي تحدد على أساسها مدة الإيجار :

المقصود بمواعيد دفع الأجرة التي تحدد على أساسها مدة الإيجار، هي المواعيد التي يحدد بها المتعاقدان لأداء الأجرة إلى المؤجر، كأن يتفقا علي دفعها كل يوم كما لو كان الشيء المؤجر سيارة أو فيديو مثلاً ، أو كل شهر أو كل ثلاثة أشهر أو كل سنة .. إلخ .

وقد حددت مدة الإيجار على أساس مواعيد دفع الأجرة ، استناداً إلى أن المفروض أن المتعاقدين قصدا أن الإيجار يدوم على الأقل المدة التي تستحق فيها الأجرة مدة واحدة، ولا يتصور أنهما قصدا مدة أقل من ذلك إذ أن المفروض أن الأجرة تدفع مرة واحدة علي الأقل<sup>(١)</sup> .

وتحديد مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة يفترض أن المتعاقدين اتفقا علي تحديد الأجرة، أما إذا كان المتعاقدان قد أغفلا تحديداً للأجرة، فإنه يجب أولاً .

---

(١) السنهوري ص ٢٠٦ هامش (٢) .

الرجوع إلى أحكام القانون المدني في كيفية تقدير الأجرة، وهي في هذا الفرض - كما رأينا سلفاً - أجرة المثل ثم الرجوع إلى العرف لتحديد المدة التي تدفع الأجرة وفقاً لها .

ويجرى العرف على دفع أجرة المساكن مشاهرة وأجرة الأراضي الزراعية سنوياً أو لموسم زراعي معين ، وبالتالي إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل مشاهرة اعتبرها الإيجار منعقداً لمدة شهر وإذا كانت الأجرة سنوية اعتبر الإيجار منعقداً لمدة ستة وهكذا<sup>(١)</sup> .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«وحيث أنه لما كانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات قد حددت كيفية تقدير قيمة الدعوى في المنازعات المتعلقة بالعقود المستمرة ومنها عقد الإيجار فنصت على أنه «إذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها» . وكان طلب إنهاء عقد الإيجار لانتهاء المدة المتفق عليها هو طلب بعدم امتداد العقد ، وإذا كانت

---

(١) السنهوري ص ٢٠٦ هامش (٢) - العطار ص ٩٤ - عبد الباقي ص ١١٨ - حمدي عبد الرحمن ص ١٤٩ وما بعدها - وقارن رمضان أبو السعود ص ٤٤٤ إذ يذهب إلى أن مثل هذا العقد قد خلا من المدة والأجرة فماذا تبقى من أركان الإيجار، المتصور هنا أن يكون الاتفاق قد تم بين المتعاقدين على تأجير الشيء المعين بأجرة وعن مدة ماغير معينة ، فهل يجوز منطقاً أن يقال باشتغال مثل هذا التعاقد على أركان العقد الأساسية؟ الواقع أن هنالك حلاً أدنى لما يجب أن تتجه إليه إرادة المتعاقدين في عقد الإيجار فيجب الاتفاق على المدة أو على الأجرة على الأقل فإذا سكت المتعاقدان عن تحديد إحداها أخلنا بتحديد المشرع لها ، أما أن يسكتا عن تحديد الأمرين معاً ، فلاعتقد بجواز الجمع بين حكمي المادتين ٥٦٢ ، ٥٦٣ لسد هذا النقص .

المطعون ضدها قد استهدفت من دعواها الحكم بانتهاء عقد الإيجار محل النزاع لسوروده علي أرض فضاء بعد أن انتهت مدته وكان الطاعن لم يدع أمام محكمة الموضوع بأن محل هذا العقد هو من المباني الخاضعة لأحكام قانون إيجار الأماكن بما مقتضاه امتداده بقوة القانون إلي مدة غير محددة وكان ما ينعي به من صورية ما ورد بالعقد من أنها أرض فضاء هو سبب جديد لايجوز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض لما يتضمنه هذا الدفاع من واقع كان يجب عرضه علي محكمة الموضوع هو التحقق من طبيعة العين محل النزاع ، وكان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن مدة عقد الإيجار موضوع الدعوي مشاهرة مقابل أجرة شهرية قدرها مائتا قرش ، وكانت عين التداعي باعتبارها من الأراضي الفضاء لاتخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن فإنه وفقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٨/٣٧ المشار إليها تكون قيمة الدعوي في شقها الخاص بإنهاء العقد هي مما يدخل في حدود الاختصاص النهائي للمحكمة الابتدائية مما لايجوز معه الطعن في الحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف ... الخ».

(طعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨)

٢- « ثبت انعقاد عقد الإيجار علي محل للمستأجر النزاع مشاهرة وأن للمستأجر وحده طلب إنتهائه. وجوب اعتباره بعد انتهاء مدته الأولي منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة. لكل من المتعاقدين الحق في إنتهائه بالتنبيه علي الآخر في الميعاد . م ٦٣ هـ

مدني . قيام المطعون ضدها بالتنبيه علي الطاعن بإنهاء العقد في الميعاد . أثره . انقضاء العلاقة الإيجارية . التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر . لاخطأ».

(طعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٢٠)

١٤١- التنبيه علي الطرف الآخر بالإخلاء :

إذا كان الإيجار منعقدًا للفترة المعينة لدفع الأجرة، وانقضت هذه الفترة، فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون، وإنما يمتد الإيجار إلي مدد أخرى متساوية، ويجوز إنهاؤه عند انقضاء أي فترة من هذه الفترات بتنبيه يوجهه أحد المتعاقدين بذلك إلي المتعقد الآخر في ميعاد معين كما سنري .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« الأصل في عقود الإيجار الخاضعة لحكم القانون المدني أنها تنقضي بانتهاء المدة المحددة فيها، وأن التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار

لطرف الآخر في المراد المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدني يؤدي إلى انحلال  
الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة .

(طعن رقم ٢٢٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦)  
كما قضت محكمة النقض بأن :

« تنبيه المطعون ضدهم على الطاعنين خلال الأجل المنصوص عليه بمقتضى  
الإيجار بانتهاء العقد وإخلاء عين النزاع. معاودتهم بتنبيهه لاحقاً متضمناً ما حواه  
التنبيه الأول ودون أن يرد به ما يعتبر نسخاً له أو عدولاً عنه . أثره . اعتبار  
التنبيه السابق قائماً ومنتجاً لأثاره . تعويل الحكم علي ما جاء بالتنبيه الأول.  
صحيح في القانون» (١) .

(طعن رقم ٦٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/٤/٢٨)

١٤٢ - شكل التنبيه :

لم تحدد المادة ٥٦٣ شكلاً معيناً لحصول التنبيه ، وعلي ذلك فإنه يجوز  
حصوله بمجرد إعلان الإرادة في أى شكل .

---

(١) ولغنى بأن : «دعوى المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار. ثبوت أن حقيقة الطلب هو إنهاء  
العقد وليس فسخه . قضاء المحكمة وفقاً لهذا التكييف القانوني الصحيح . لا يعد قضاء  
بما لم يطلبه الخصوم . علة ذلك» .

(طعن رقم ٧٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٨/٢/١٧)

كما قضى بأن :

طلب للمطعون ضده إخلاء الطاعن من عين النزاع لانتهاء عقد الإيجار حتى لا يحكم  
للخصم بطلباته بشبوت العلاقة الإيجارية واستمرارها . اعتباره طلباً عارضاً يجوز إبداءه  
شفاهة بالجلسة . علة ذلك)

(طعن رقم ٨٣١ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٨/٢/١٠)



فيجوز حصوله بإعلان علي يد محضر ولو كان الإعلان باطلاً لعيب في الشكل وما هذا إلا تطبيق للقاعدة التي تقضى بأنه لا يشترط لصحة التنبيه صدوره في شكل معين ، أو بخطاب موصى عليه أو بخطاب عادي أو بترقية ، أو بوروده على مخالصة بالأجرة ، بل يجوز أن يحصل شفاهة ولا تثار هنا إلا مسألة إثبات حصوله ، وهي تخضع للقواعد العامة كما سنرى .

وتعتبر صحيفة دعوى إنهاء العقد والإخلاء المعلقة إلى المتعاقدين الآخر بمثابة تنبيه بالإخلاء .

#### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«الذين من الأوراق أن المطعون ضده الأول وإن كان قد كيف العقد المؤرخ ١٩٦٨/١/١ بأنه لا يبعد أن يكون اتفاقاً على استضافة الطاعن بالعين المؤجرة لا يرغب في استمرارها إلا أنه أوضح أنه وباعتباره عقد إيجار مفروش فهو لا يخضع للامتداد القانوني، ورتب علي ذلك مطلبه بإخلاء الحجرتين اللتين يشغلها الطاعن ومن ثم فإن ماورد في صحيفة الدعوى على هذا النحو يصلح تعبيراً عن إرادة المدعى في إنهاء العقد بانتهاء مدته، وإذا خلع الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه إلى تكييف العلاقة بين الطرفين علي أنها علاقة إيجارية عن عين مفروشة أخذاً بما تضمنه العقد من شروط، وهو ما أقرب الطاعن في دعواه الفرعية، ورتب علي ذلك عدم خضوع هذه العلاقة للامتداد القانوني واعتد بصحيفة افتتاح الدعوى المعلقة للطاعن في ١٩٧٧/٤/١٢ - واعتبرها بمثابة تنبيه علي الطاعن بإخلاء العين المؤجرة له بمقتضى العقد المشار إليه فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(طعن رقم ٩٤١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/٢٥)

غير أنه يجوز للمتعاقدين الاتفاق علي شكل معين يحصل به التنبيه، كأن يتفقا علي حصوله بإعلان علي يد محضر ، فعندئذ لا يصح التنبيه إلا إذا حصل في الشكل المتفق عليه .

غير أنه يجب أن تكون إرادة المتعاقدين واضحة في اعتبار هذا الشكل ركناً في التنبيه لامجرد وسيلة لإثباته ، وإلا فإن عدم توافر الشكل لا يمنع وجود التنبيه قانوناً ويقتصر أثره على أن يجعل التنبيه غير جائز في إثباته إلا من طريق الإقرار أو اليمين<sup>(١)</sup> .

وإذا غم على القاضى معرفة ما إذا كان الشكل الذى اتفق عليه الطرفان متطلباً للاعتماد أو للإثبات اعتبر الشكل المتفق عليه للإثبات للاعتماد لأن الأصل فى العقود والتصرفات القانونية أن تكون رضائية<sup>(٢)</sup> .

### ١٤٣ - مشتملات التنبيه :

يجب أن يشتمل التنبيه على اسم مرسله واسم المرسل إليه، وعلى البيانات التى تعين عقد الإيجار الذى يراد إنهاؤه .

كما يجب أن تكون صيغة التنبيه واضحة في التعبير عن الرغبة في إنهاء الإيجار عند حلول أجله، وإن كان لا يشترط استعمال ألفاظ مخصوصة .

فلا يعتبر تنبيهاً بالإخلاء طلب المؤجر فسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر ببعض التزاماته<sup>(٣)</sup> .

أو إرسال المستأجر إلى المؤجر رسالة يعترض فيها على وجود مستأجر آخر فى المنزل ويخطره بأنه إذا أبقى عليه كان عليه أن ينتظر خروجه هو<sup>(٤)</sup> .

---

(١) السنهورى ص ١٠٣٨ - مرقس ص ٦٨٦ - المطار ص ٥٧٦ هامش (٢) .

(٢) السنهورى ص ١٠٣٨ هامش (٤) - منصور مصطفى منصور ص ٥٩١ - عبد المنعم الصلة ص ٣٠٠ .

(٣) السنهورى ص ١٠٣٩ - عكس ذلك مرقس ص ٦٨٥ هامش (١٣) .

(٤) عبد الباقي ص ٤٦٠ هامش (٢) .

وليس من الضروري أن يشتمل التنبيه علي تحديد موعد للإخلاء، فإذا لم يذكر ميعاد الإخلاء بالتنبيه فإنه ينصرف إلي أقرب مدة يعد التنبيه بالنسبة إليها صادراً في الميعاد الاتفاقي أو القانوني<sup>(١)</sup>.

وكذلك ليس من الضروري أن يتضمن التنبيه أمراً يأخذه مرسله علي الطرف الآخر دفعه إلي طلب إنهاء الإيجار، ذلك أن طلب الإنهاء حق مطلق للعائد يستعمله وفق مشيئته، ومن ثم فلا يجوز اشتراط ذكر سبب الإخلاء.

إلا أن محكمة النقض اشترطت اشتغال عبارات التنبيه علي ما يفيد رغبة موجهه في اعتبار العقد منتهياً في تاريخ معين.

**وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :**

«التنبه بالإخلاء لانتهاء مدة العقد. وجوب اشتغال عباراته علي ما يفيد رغبة موجهه في اعتبار العقد منتهياً في تاريخ معين دون اشتراط ألفاظ معينة . إفصاح موجه التنبيه عن السبب في طلب الإخلاء، أثره. وجوب الوقوف في أعمال الأثر المترتب علي التنبيه عن هذا السبب طالما لم يتم تغييره . يستوي في ذلك إقامة دعوي الإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعي أو أن يعقب الدعوي المستعجلة بالدعوي الموضوعية. اعتداد الحكم المطعون فيه بالتنبيه الموجه إلي الطاعن في الدعوي المستعجلة . لاختلاف علة ذلك».

**(طعن رقم ٨٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٥/١/١٩٩٧)**

---

(١) مرقس ص ٦٨٧- عبد الباقي ص ٤٦٠.

١٤٤- من يرسل التنبيه وإلي من يرسل :

يرسل التنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين إلي المتعاقد الآخر، إلا إذا كان طلب الإخلاء مشروطاً لأحدهما فقط فيقتصر الحق في توجيه التنبيه عليه وحده .

ويجوز إرسال التنبيه من وكيل المتعاقدين أو نائبهما القانوني كالأولي والوصي والقيم . وإذا تغيرت مراكز المتعاقدين فيجب أن يصدر التنبيه وأن يوجه من وإلي الأشخاص الذين حلوا محلهم، وعلي ذلك إذا باع المؤجر العين المؤجرة إلي أجنبي عن العقد ونفذ الإيجار في حق المشتري، فهو الذي يصبح مؤجراً ويكون له بهذه الصفة الحق في توجيه التنبيه بالإخلاء إلي المستأجر كما يتعين علي المستأجر في هذه الحالة أن يوجه التنبيه إلي هذا المشتري لا إلي المؤجر الأصلي، كذلك إذا نزل المستأجر عن حقه في الإيجار لآخر ونفذ هذا التنازل في حق المؤجر، فإن المتنازل له يصبح صاحب الصفة في توجيه التنبيه وفي استلامه ويكون شأن الشخص الذي يشركه المستأجر في استقلال العين المؤجرة شأن المستأجر تماماً<sup>(١)</sup>.

---

(١) السهوري ص ١٠٣٦ - شنب ص ٤٤٣.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

« إذا كان الطاعنان يشتركان مع المستأجرة الأصلية فى إدارة المقهى التى أقيمت على عين النزاع ، فإن وجودهما أصلاً فى عين النزاع المؤجرة لا يكون بطريق الغصب بل يقتضى عقد الشركة فإذا كانت هذه الشركة مباحة ولاشئ فى القانون ولافى عقد الإيجار المحرر بين المؤجر والمستأجرة يمنع من قيامها ، فإن الطاعنين يكون شأنهما فى شغل العين المؤجرة شأن المستأجرة فيسرى عليهما مايسرى عليها بالنسبة لطلب الإخلاء بعد انتهاء مدة الإجارة .. إلخ » .

(طعن رقم ١٨٩ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/٣/١٨)

غير أنه لايجوز صدور التنبيه من شخص أجنبى عن التعاقد ، مثل شخص يدعى ملكية العين المؤجرة ويريد قيام المستأجر بإخلائها .

وإذا توفي المستأجر أو المؤجر أرسل التنبيه من ورثته أو إلى ورثته . ويجوز إرسال التنبيه من أحد ورثته فقط أو توجيهه إلى أحد ورثته فقط دون الباقين عملاً بالقاعدة الشرعية التى تقضى بأن الوارث ينتصب خصماً عن باقى الورثة فى الدعوى التى ترفع من التركة أو عليها<sup>(١)</sup> وبصح ذلك ولو كان باقى ورثة المستأجر معلومين للمؤجر لأنه إذا كان يصح رفع الدعوى من أحدهم أو على أحدهم فقط فإنه يكفى من باب أولى توجيه التنبيه من أحدهم ، وإلى أحدهم فقط<sup>(٢)</sup> .

---

(١) نقض طعن رقم ٩١ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٢/٦ - طعن رقم ٢٤١ لسنة ٣٣ ق

- جلسة ١٩٧١/٢/٢١ - وفى هذا المعنى : طعن رقم ١٥٧ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٠/١٥ .

(٢) من هذا رأى المطار ص ٥٠٢ - وعكس ذلك مرقس فى إيجار الأماكن ج٢ الطبعة الثامنة ص ٣١ هامش (٧١) . إذ يرى أنه إذا كان باقى الورثة معلومين للمؤجر فلايكفى توجيه التنبيه إلى بعضهم دون البعض الآخر .

وإذا كان المؤجر عدة شركاء على الشيوع فإنه يكفي صدور التنبيه عن يملك منهم أغلبية الأنصبة ولو لم يكن من بينهم المؤجر لأنه طبقاً لنص المادة ٨١٢٨ من قانون الشركات الذين يملكون أغلبية الأنصبة حق الإدارة والتنبيه بالإلزام من أعمال الإدارة .

كما يكفي صدور التنبيه من أحدهم ، طالما لم يعترض عليه الباقيون إذ يعتبر في هذه الحالة وكيلاً عنهم .

#### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«وحيث أن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه فضلاً عما هو ثابت في الأوراق من أن التنبيه على الطاعنين بإخلاء العين المؤجرة لهما صادر من المطعون ضدهما الأول والثانية ومن زوجة المطعون ضده الخامس، وأن الدعوى وإن كانت قد رفعت من هؤلاء إلا أنه قد تم تصحيح شكلها بتدخل المطعون ضدها الرابعة فيها وإقرار المطعون ضده الأول بأنه أقامها بالوكالة عنها فالتنبيه بالإخلاء يصح أن يصدر من المؤجر أو من المستأجر أو من ينوب عن أي منهما، وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون فيكفي أن يصدر التنبيه من أحدهم طالما أنهم أجازوه إذ يعد في هذه الحالة وكيلاً عنهم ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم بهذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ، ويكون النعي عطلاً غير أساسي » .

(طعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/٦/٥)

أما إذا تعدد المستأجرون ، فإنه يجب أن يصدر التنبيه عنهم جميعاً، أو من وكيل عنهم جميعاً، كما يجب أن يرسل التنبيه إليهم جميعاً، لأن حقوق

المستأجرين شخصية لاعينية، وأحكام إدارة المال الشائع لا تنطبق علي المستأجرين، لأن الشيوع لا يكون إلا في الحقوق العينية<sup>(١)</sup>.

وإذا كان المؤجرون أو المستأجرون المتعدون متضامنين، فإن كل منهم يجوز له التمسك بالتنبيه الذي وجهه أحدهم ، ولكن لا يجوز التمسك عليه بتنبيه وجه إلي أحد هؤلاء المتضامنين، لأن قواعد التضامن تقضي بأن كلاً من المتضامنين، يفيد من العمل الصادر من المتضامنين معه ولكنه لا يضر منه<sup>(٢)</sup>.

وحق التنبيه حق شخصي، فلا يجوز لدائني المؤجر أو المستأجر استعماله باسم مدينهم.

والتنبيه لا يفقد أثره إذا وجه قبل رفع دعوي سابقة بصور حكم تهديدي فيها أو بالتقرير بشطبها .

**وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :**

١- « لاملح لتحدي الطاعن بأنه كان يتعين توجيه هذا التنبيه قبل مدة الستة شهور الأخيرة بشهر وفقاً لشروط العقد أو قبلها بشهرين تطبيقاً لحكم القانون ترتيباً علي مدة العقد الاتفاقية إذ يعتبر العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة علي ما سلف بيانه ولايسوغ القول بأن التنبيه الحاصل في ١٩٨٠/٧/٣٠ يعتبر حابط الأثر لسبق استعمال في الدعوي ٨٢٢٩ لسنة ١٩٨١ شمال القاهرة، إذ المناط في هذا الخصوص هو سبق إقامة دعوي بإنهاء العقد إستناداً لهذا التنبيه وأن يحكم في الدعوي إما بإجابه المدعي إلي طلباته أو برفضها وفي الحالتين يكون التنبيه قد استنفد أثره بالحكم في موضوع الدعوي أما ما عدا ذلك من الأحكام والقرارات التي تصدرها المحكمة في الدعوي الأولى قبل الفصل في موضوعها فلا يتأثر بهذا التنبيه

---

(١) السنهوري ص ١٠٢٤ - منصور مصطفى منصور ص ٥٩٣ - شنب ص ٤٤٤ - وعكس ذلك عبد الباقي ص ٤٥٦ - مرقس في عقد الإيجار ص ٦٩٢ ويذهب إلي أن المستأجرين « يعتبرون مالكين الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة شيوعاً، فيجوز لن يملكون أغلبية الأنصبة منهم أن يباشروا بشأن هذا الحق أعمال الإدارة المعتادة ومنها التنبيه بإنهاء العقد».

(٢) السنهوري ص ١٠٣٣ هامش (٣) - مرقس ٦٩٢ - شنب ص ٤٤٤.

ويظل قائماً منتجاً لكافة آثاره حتي تفصل المحكمة في الطلبات استناداً لهذا التنبيه .»

(طعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٤/٧/١٩٩٤)

٢- « إذ كان البين أن الدعوي رقم ٨٢٢٩ لسنة ١٩٨١ شمال القاهرة قد قررت المحكمة شطبها بجلسة ١٩٨٣/١/٣ حسبما أورده الطاعن نفسه في صحيفة طعنه فلا يكون التنبيه الحاصل فيها قد استنفذ أغراضه إذ أن قرار الشطب ليس معناه إلغاء الدعوي وزوال الآثار القانونية المترتبة عليها أو بمثابة الحكم في موضوعها وإنما معناه مجرد استبعادها من جدول القضايا وعدم الفصل فيها مع بقائها وبقاء كافة الآثار المترتبة عليها بحيث إذا طلب أحد من الخصوم السير في الدعوي يعد شطبها فإنها تعود إلي النقطة التي وقفت عندها بحكم الشطب . ويكون ماتم من إجراءات قبل الحكم بالشطب قائماً ومنتجاً لأثره، ومن ثم كان يحق للمطعون ضده الأول قانوناً تجديد السير في تلك الدعوي بعد شطبها ولاتشريب عليه إن هو قد سلك الطريق بإقامة دعوي النزاع الماثلة بذات الطلبات ولا يعيب الحكم المطعون فيه إن هو قد عول فيها علي هذا التنبيه ، كما لا يعيبه ما أورده في أسبابه في هذا الشأن مادام قد انتهى إلي صحة التنبيه بإنهاء العقد وهي نتيجة صحيحة علي ما سلف بيانه ويضحي النعي برمته علي غير أساس .»

(طعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٤/٧/١٩٩٤)

١٤٥- متى ينتج التنبيه أثره؟

التنبيه بالإخلاء تصرف قانوني صادر من جانب واحد، فهو ينتج أثره إذا وجه إلي الطرف الآخر وعلم به الأخير دون توقف علي قبوله.

ويسري حكم المادة ٩١ مدني الذي يقضي بأن ينتج التعبير عن الإرادة أثره في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه . ويعتبر وصول التعبير قرينة علي العلم به مالم يقم الدليل علي عكس ذلك<sup>(١)</sup>.

(١) السنهوري ص ١٠٤٠ - الصدة ص ٢٠٠ - مرقس ٦٨٧ - العطار ص ٥٧٧ - وقارن عبد الباقي ص ٤٥٢، ٤٥٣ وهامش (١) من الصحيفة الأخيرة إذ يذهب



ولكى ينتج التنبيه بالإخلاء أثره القاضى بإنهاء العقد، يجب أن يصل إلى الطرف الآخر فى وقت أقصاه هو اليوم الأخير من الأيام الجارى التنبيه فيها ، فإذا كان الإيجار مشاهرة، وجب أن يصل التنبيه بالإخلاء فى وقت أقصاه هو اليوم الأخير من الخمسة عشر يوما الأولى من المدة الجارية .

#### ١٤٦ - العدول عن التنبيه :

إذا نهى أحد العاقدين على الآخر بالإخلاء، تعلق بالتنبيه حق العاقد الأخير فلا يجوز للأول أن يتزل عنه إلا برضا الثانى، لأن أثر التنبيه وهو حل الرابطة العقدية بعد مدة معينة أثر يشمل الطرفين، فلا يجوز بعد وقوعه إلغاؤه إلا برضاها، ولو كان حق توجيه التنبيه مقصوراً على أحد العاقدين دون الآخر، فضلاً عن أنه من المحتمل أن يكون من وجه إليه التنبيه راعياً فى إنهاء الإيجار بدوره وكان يزعم لذلك توجيه تنبيه بالإخلاء إلى الطرف الآخر، ولكنه أقلح عن

---

== إلى أن التنبيه ينتج أثره ولو لم يعلم الطرف الآخر به ، طالما أنه أرسل إليه فى محله واتخذت الاحتياطات العادية لضمان وصوله إليه والسبب فى ذلك أن التنبيه عمل قانونى مصدره الإرادة المنفردة ، فهو صحيح بمجرد إعلان تلك الإرادة . أما حكم المادة ٩١ منقضى فهو مقصور على دائرة العقد، الذى أنت المادة ضمن أحكامه. فهذا الحكم لايسرى على الإرادة المنفردة. ولا أدل على ذلك من أن المادة ١٦٧ تلزم من وجه للجمهور وعدا بجائزة أن يعطيا لمن يقوم بالعمل المطلوب ، ولو كان عند أدائه جاهلاً حصول الوعد - ويرد الدكتور السنهورى على هذه الحجة بقوله : « والصحيح فى نظرنا أن المادة ٩١ منقضى تسرى على كل تعبير عن الإرادة سواء كان هذا التعبير فى دائرة العقد أو كان مجرد إرادة منفردة ، والاستناد إلى الوعد بالجائزة غير مجد، إذ هو تعبير عن الإرادة غير واجب التسليم، ولذلك لايشترط العلم به، بخلاف التعبير عن الإرادة إذا كان سواجب التسليم فيجب العلم به ويعتبر الوصول قرينة على هذا العلم قابلة لإثبات العكس » ص ١٠٤٠ هامش « .

عزمه هذا اعتمادا على التنبيه الذي وصل إليه ولذلك لا يصح أن يضار بإعطاء من أصدر التنبيه الحق في النزول عنه دون موافقة من تسلمه<sup>(١)</sup>.

#### ١٤٧- إثبات حصول التنبيه :

قدمنا أن التنبيه تصرف قانوني من جانب واحد، ومن ثم فإنه يخضع في إثباته للقواعد العامة، فإذا كانت قيمة الإيجار تجاوز خمسمائة جنيه وجب إثبات التنبيه بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار ويمين، وإذا كانت قيمته تقل عن ذلك جاز إثباته بكافة الطرق ومنها البينة والقرائن (م ١/٦٠ من قانون الإثبات معدلة بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩).

#### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

« إذا كان التنبيه بالإخلاء هو تعبير عن إرادة أحد طرفي العقد في إنهاء الإيجار، فإنه يعتبر بذلك تصرفا قانونيا من جانب واحد، يخضع في إثباته للقواعد العامة فإذا كانت قيمة الإيجار تجاوز عشرة جنيهات وجب إثبات التنبيه بالكتابة أو ما يقوم مقامها إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك».

(طعن رقم ١٥٧ لسنة ٢٨ ق لجلسة ٢٤/٤/١٩٧٣)

أما إذا كان المتعاقدان قد اتفقا على طريقة معينة لإثبات التنبيه، فإنه يجب إثباته بالطريقة المتفق عليها كما لو اتفقا على حصول التنبيه بكتاب موصي عليه.

#### ١٤٨- بطلان التنبيه :

إذا رأى العاقد الذي وجه إليه التنبيه أن التنبيه خلا من البيانات الواجب

(١) السنهوري ص ١٠٢٥ - مرقس ص ٦٩٠ - عبد الباقي ص ٤٧٤ - شنب ص ٤٤٦ -  
الطار ص ٥٧٧.

اشتغاله عليها كلها أو بعضها ، كلك له أن يرفع دعوى يطالب فيها المحكم ببطان  
التنبيه أو على الأقل كان عليه أن يوجه إعلاناً إلى عميل التنبيه يضمنه بطلانه  
وسببه ، حتى يرفع هذا دعواه بصحة التنبيه ، لأن سكوتة قد يؤول بأنه أقر التنبيه  
أو أنه توافق له نية للإضرار بمن صدر منه التنبيه حتى لا يستطيع الأخير  
توجيه تنبيه آخر صحيح.

كما يجوز لمحكمة التنبيه إذا خشي متازعة الطرف الآخر له في التنبيه أن  
يرفع دعوى يطلب فيها المحكم بصحة التنبيه ، فإذا حل ميعاد انتهاء العقد ، جاز  
له تنفيذ الإخلاء بموجب المحكم الصادر له بصحة التنبيه دون حاجة إلى استصدار  
حكم بالإخلاء (١).

وفي هذه الحالة ، وفي حالة قبول التنبيه صراحة أو ضمناً أو عدم المنازعة  
فيها يجوز للمؤجر إذا كان هو طالب الإنهاء أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة  
للمحكم بإخلاء العين وطرد المستأجر (٢).

#### مواعيد التنبيه بالإخلاء :

##### ١٤٩ - أولاً : الأراضي الزراعية والأراضي البور :

تشمل هذه الفئة الأراضي الزراعية والأراضي البور ، وتدخل الأراضي  
الفضاء في الأراضي البور . فإذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ،  
يكون للتنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر . وإذا كانت المدة أقل من ذلك ، يكون  
التنبيه قبلي نصفها الأخير .

(١) السنهوري ص ١٠٤٣

(٢) مرقس ص ٦٩٥ .

كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقا للعرف بمعنى أنه إذا صدر التنبيه فى ميعاده وكانت الأرض وقت انتهاء المدة السارية مشغولة بالزراعة ، فإن الإيجار يستمر نافذا حتى مضى الوقت الكافى لنضج المحصول ونقله حسب مايقضى به عرف الجهة ومحل بقاء الإيجار إلى نضج المحصول ونقله بحسب عرف الجهة أن يكون المستأجر قد بدأ الزراعة بحسب عرف الجهة وفق مايجريه الرجل المعتاد وأن يقوم بنقله بالوسائل وقى الوقت الذى يقضى به العرف ، فإن خرج على العرف لم يمتد الإيجار إلى نهاية المدة بل يلتزم المستأجر بالإخلاء على أن يعرضه المؤجر عن الزرع الذى يتركه فى حدود مايقضى به القواعد العامة فى هذا الشأن . ١٥٠ - **ثانياً المتناول والمخواتم والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك :**

هذه الفئة تشمل الأماكن المهنية غير المؤتمنة أيها كان نوعها . فإذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

١٥١ - **ثالثاً : المساكن والفرف المؤتمنة وأى شئ آخر :** تشمل هذه الفئة المباني المؤتمنة ، سواء أكانت منازل كاملة أم شققاً أم غرفاً ، وكذلك كل شئ غير ماتقدم ذكره كالعائمات والمنقولات عموماً والحقوق الشخصية والمعنوية .

فإذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر ، فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير . أما الحق العينى على عقار ، كحق الإنتفاع ، فيدخل فى الفئة الأولى ، أو فى الفئة الثانية بحسب الأحوال .

وإذا كان الشئ المؤجر يشمل عدة أشياء أجرت كجموع واحد واختلف ميعاد التنبيه بالإخلاء بالنسبة إلى كل شئ منها ، كما لو كان الشئ المؤجر أرضاً

زراعية وبناء ومصنعا فميعاد التنبيه بالإخلاء يكون هو الميعاد المقرر بالنسبة الى الشئ الذى يعد أساسيا من هذه الأشياء (١)

والملاحظ أن الشارع اتبع قاعدة عامة فى ميعاد التنبيه أيا كان الشئ المؤجر، وهذه القاعدة هى أن ميعاد التنبيه هو نصف الفترة المحددة لدفع الأجرة. ولكن هناك حدا أقصى لميعاد التنبيه. وهذا الحد الأقصى يختلف باختلاف العين المؤجرة. ففي الأراضى غير المبنية سواء أكانت أراضى زراعية أم أراضى بوم لايزيد ميعاد التنبيه بالإخلاء على ثلاثة أشهر مهما طالت الفترة للمعينة لدفع الأجرة وفى المباني غير المؤثثة أيا كان نوعها، لايزيد ميعاد التنبيه على شهرين مهما طالت الفترة المحددة لدفع الأجرة. وفى المباني المؤثثة وكذلك فى كل شئ غير ماتقدم لايزيد ميعاد التنبيه بالإخلاء على شهر واحد مهما كبرت الفترة للمعينة لدفع الأجرة (٢)

والعبارة هى بوصول التنبيه إلى الطرف المنبه عليه، وليس بوقت صدوره من أجراه، بيد أنه ليس من اللازم أن يصل التنبيه إلى شخص المنبه عليه، بل يكفى أن يصل إلى محله، مادامت الاحتياطات المعقولة قد اتخذت لضمان وصوله إليه. ولايحتج على ذلك بأن العبارة هى بوصول التنبيه طبقا لما تقتضى به المادة ٩١ مدنى من أن التعبير عن الإرادة لاينتج أثره إلا ابتداء من الوقت الذى يتصل فيه بعلم من وجه إليه، وبأن مجرد وصول التعبير إلى من وجه إليه لايمكن له من أثر إلا مجرد افتراض قرينة علم هذا به، قرينة يجوز له إثبات عكسها، لأن مجال هذه القاعدة هو تبادل الرأى عند إنشاء العقد، أى مجالها هو الأحوال التى يلزم فيها توافق الإرادتين لإنشاء أثر قانونى. أما إذا استلزم القانون لإنجاز أثر

(١) السنتورى ص ٢٠٧

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي ص ١٢٠

ما، أن يعلن شخص رغبته إلى شخص آخر : هذه هي حالة التنبيه بالإخلاء، كان لمجرد وصول ما يتضمن إعلان تلك الإرادة الى الطرف الآخر كافيا، علم به هذا الأخير أم لم يعلم<sup>(١)</sup>

#### ١٥٢ - عدم تعلق ميعاد التنبيه بالنظام العام :

الميعاد المحدد للتنبيه بالإخلاء، بالمادة ٥٦٣ مدنى لا يتعلق بالنظام العام، بل هو مقرر لإرادة المتعاقدين يعمل به مالم يتفقا على ما يخالفه، فيجوز لهما أن يتفقا على إطالة مدة التنبيه أو تقصيرها<sup>(٢)</sup>

#### ١٥٣ - حصول التنبيه بعد الميعاد المحدد :

لا خلاف فى أنه إذا حصل التنبيه بالإخلاء خلال الميعاد المحدد قانونا أو اتفاقا فلن التنبيه ينتج أثره فى إنهاء العقد فى نهاية الفترة الميعنة لدفع الأجرة . أما إذا حصل التنبيه بعد فوات الميعاد كأن يكون الشئ المؤجر مكتبا، وكانت المدة الميعنة لدفع الأجرة أربعة أشهر وحصل التنبيه قبل انقضاء هذه المدة بشهر، فقد اختلفت الآراء فى أثر هذا التنبيه .

والرأى الذى أخذت به محكمة النقض ونسايرها فيه أن تحديد مدة التنبيه مقرر لمصلحة الطرف الآخر الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن فى حسبانته قبل أن يتنهيا لمواجهة ما يترتب على ذلك التنبيه من وضع جديد، ولذا إذا حصل التنبيه بعد فوات الميعاد فإنه لا يكون باطلا وإنما يكون للطرف الموجه إليه التنبيه أن يختار بين إنهاء العقد قبل استيفائه الفترة التى حددها القانون أو الاتفاق، وبين التمسك باستكمال هذه الفترة قبل إنهاء العقد.

---

(١) عهد القنجا عبد القاضى ص ٢٠ هامش (٧) - رمضان أبو السعود ص ٤٤٦ وما بعدها وهامش (١) ص ٤٤٧ .

(٢) السنهورى ص ٢٠٩ - مرقس ص ١٥٦ - البندراوى ص ٤٦٤ - أبو السعود ص ٤٦٦ .

ويترتب على ذلك أنه إذا وجه أحد الطرفين التنبيه بالإخلاء بعد الميعاد، ثم أقام دعواه بالإخلاء ولم يتمسك الطرف الآخر باستكمال المدة المحددة للتنبيه، فإنه يجب على المحكمة القضاء بالإخلاء اعتباراً من نهاية المدة المعنية لدفع الأجرة<sup>(١)</sup>.

(١) أما الآراء الأخرى في أثر التنبيه الذي يحصل بعد فوات المهلة المحددة فهي:

(أ) أن هذا التنبيه لا يكون له أثر مطلقاً فهو لا ينهي العقد في نهاية المدة التي وجه خلالها، ولا ينهي العقد عند انقضاء المدة التالية لها، لأن التنبيه الممطى عن مدة معينة قد لا يرد استيفاء أثره في مدة تالية لم يعط عنها أي تنبيه.

(ب) أن انعدام أثر التنبيه المتأخر فيما يتعلق بإنهاء العقد في نهاية الفترة الجارية ليس معناه بطلان التنبيه بل معناه عدم كفايته لإنهاء العقد في نهاية تلك الفترة، ولا ينفى كفايته لإنهاء العقد في نهاية الفترة التالية لأنه إذا أفاد صدور التنبيه من أحد المتعاقدين ورغبته في إنهاء الإيجار في آخر المدة السارية فإنه يفيد من باب أولى ورغبته في إنهائه في المدة التي تليها.

(ج) أن العبرة بما يمكن استخلاصه من عبارات التنبيه. فإذا بان منها أن مرسله يريد إنهاء العقد حصاً في أقرب فرصة ممكنة، ترتب على التنبيه إنهاء العقد بانتهاء الفترة التالية، سواء عين فيه الميعاد الذي يراد إنهاء العقد فيه أم لم يعين، أما إذا ظهر منها أن مرسل التنبيه كان يقصد إنهاء العقد في نهاية الفترة الجارية وقت إرساله وإلا فلا، فإنه لا يترتب على التنبيه أي أثر مادام لم يصلح لإنهاء العقد في الوقت الذي قصد مرسله.

وهذا هو الرأي السائد في الفقه (مرقس ص ٦٩٤ - عبد الباقي ص ٤٥٨ وما بعدها) - شتب ص ٤٤٦.

(د) أنه يجب التفريق بين ما إذا كان صاحب التنبيه قد حدد يوم الإخلاء في تنبيهه أو لم يحدده. فإذا كان قد حدد، ولم يكن يفصله عن اليوم الذي حصل فيه التنبيه المدة القانونية أو الاتفاقية كان التنبيه باطلاً بالنسبة إلى المدة الأولى، وغير ذي أثر بالنسبة إلى أية مدة أخرى تالية.

**فقد قضت محكمة النقض بأن :**

« مفاد المادة ٥٦٣ من القانون المدني من انتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالنص، أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانونى من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن إرادته فى انتهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتنتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة ، وكان تحديد هذه المدة مقرواً لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن فى حسبانته قبل أن يتهيأ لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد فإذا ما تحقق هذا الأمر انقضى العقد فلا يقوم من بعد إلا بإيجاب وقبول جديدين، وكان لوجه القول ببطلان التنبيه الذى يتجاوز فيه موجه الميعاد المنصوص عليه فى المادة سائلة الذكر لانتفاء مبرر هذا البطلان قانوناً وإن جاز للطرف الموجه إليه التنبيه أن يختار بين إنهاء العقد قبل استيفائه الفترة التى حددها القانون لمصلحته وبين التمسك باستكمال هذه الفترة قبل إنهاء العقد، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يخالف هذا النظر وخلص فى قضائه إلى انتهاء عقد الإيجار بإرادة الطاعن- المستأجر- فإن النعى عليه بمخالفة

---

== أما إذا لم يحدد صاحب التنبيه يوم الإخلاء. وكان بين اليوم الذى صدر فيه التنبيه واليوم الذى تنقضى به المدة التى كانت سارية وقت صدور التنبيه ما قبل عن الميعاد افترض، ما لم يتم الدليل على العكس، أن صاحب التنبيه يريد إنهاء الإيجار فى نهاية المدة التالية إذ يكون التنبيه بالنسبة إلى هذه المدة قد صدر فى الميعاد القانونى ، وذلك تأسيساً على المبدأ الذى يقتضى بأن أعمال الكلام خير من إهماله (المستهورى ص ٢١٠ وما بعدها) .



القانون والخطأ فى تطبيقه أو تأويله - استنادا إلى أن التنبيه بالإخلاء الصادر منه لم يراع فيه المواعيد القانونية - يكون على غير أساس.

(طعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

٢ - «التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر. أثره انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة . عدم مراعاة مواعيد التنبيه . أثره. حق من وجه إليه فى إنهاء العقد قبل الميعاد المحدد».

(طعن رقم ١٢١٢ لسنة ٥٦ ق. جلسة ١٩٨٧/١١/٣٠ لم ينشر)

١٥٤ - امتداد الإيجار بعدم ترجيه التنبيه :

إذا انتهت مدة الإيجار دون أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء ، وإذا لم يحصل التنبيه من المتعاقد المشترط له التنبيه، فإن الإيجار يمتد لمدة أخرى، والامتداد يختلف عن التجديد كما سترى .

فمعنى امتداد الإيجار هو سريان عقد الإيجار الأصلى الذى انتهت مدته لمدة أو لمدد جديدة طالما لم يحصل تنبيه بالإخلاء، وذلك بنفس شروطه الأولى، فلا نكون بصدد عقد إيجار جديد يلزم لاتعاقده مثلا توافر الأهلية عند إبرامه بل يظل العقد السابق ساريا ولو فقد أحد الطرفين أهليته عند امتداد الإيجار ، كما أن التأمينات التى كانت تضمن حقوق الطرفين بمقتضى العقد الأصلى تظل ضامنة لهذه الحقوق طوال امتداد الإيجار مالم يتبين من شروط تقديمها أنها مقصورة على مدة الإيجار الأصلى .

ويحدد اتفاق المتعاقدين المدة التى يمتد إليها الإيجار، فإن لم يكن هناك اتفاق على ذلك امتد الإيجار لمدة غير معينة، وبالتالي تتحدد مدته بالفترة المعينة لدفع الأجرة .

## آثار الإيجار :

### مادة (٥٦٤)

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تنفي بما أعدت له من المنفعة، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين .

### الشروح

#### ١٥٥ - التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة :

رأينا أن المادة ٥٥٨ مدنى عرفت الإيجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم. وإذا كان المستأجر لا يستطيع الانتفاع بالعين المؤجرة إلا إذا تسلمها ، فإنه ينشأ في ذمة المؤجر التزاماً بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر. والعين التى يلتزم المؤجر بتسليمها إلى المستأجر هي العين المحددة بعقد الإيجار.

ويجب تسليم العين بذاتها ، فلا يصح استبدال غيرها بها إلا إذا اتفق على ذلك .

فلا يعتبر المؤجر موفقياً بالتزامه بالتسليم بعرضه على المستأجر عيناً غير تلك التى أجرها ، والمستأجر بدوره لا يحق له أن يضع يده على عين غير العين التى استأجرها .

وهذا كله مالم يتفق على خلافه. فإذا اتفق على أن تستبدل بالعين المؤجرة عين غيرها، صح هذا الاتفاق لأنه يتضمن تجديدًا للالتزامات كل من المؤجر والمستأجر<sup>(١)</sup>.

---

(١) عهد النتاح عبد الهالى ص ١٤٨ وهامش (٢) بالصحيفة المشار إليها .

### ١٥٦ - التزام المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة :

لا يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة فحسب، بل يلتزم أيضاً بتسليم ملحقاتها .

والحكمة من وجوب تسليم ملحقات العين المؤجرة هي تيسير الانتفاع بالعين علي الوجه المقصود ، لأنه يغلب ألا يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود بغير تلك الملحقات.

وفي هذا يتشابه الإيجار مع البيع، حيث يلتزم البائع بتسليم المبيع وملحقاته (م ٤٣٢ مدني) .

وهذا الالتزام مشروط بالألا يتجاوز المستأجر استعمال الملحقات للغرض الذي وجدت من أجله أو تجاوزه لما هو غير ضروري لتحقيق هذا الغرض، فإن فعل فإنه يكون قد خرج عن حقه في استعمال الملحقات إلى الاعتداء علي الملكية .

#### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

(أ) - وإذا كانت ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصفة دائمة والتي لا يتأتى الحصول على منفعة العين أو لاستكمال هذه المنفعة إلا بها ، فإن ذلك مشروط بعدم تجاوز المستأجر لاستعمال الملحقات للغرض الذي وجدت من أجله أو تجاوزه لما هو غير ضروري لتحقيق هذا الغرض، فإن فعل فإنه يكون قد خرج عن حقه في استعمال الملحقات إلى الاعتداء علي الملكية بما يجيز رد هذا الاعتداء - بإعادة الحال إلى ماكانت عليه دون حاجة لإثبات وقوع ضرر علي المالك وذلك مالم يوجد اتفاق خاص مخالف بين المستأجر وبين المالك» .

(ب) - «إذا كان المر المؤدى إلى الطريق العام يعتبر من ملحقات الأماكن المؤجرة الكائنة داخل المر، غير أن ذلك لا يكون إلا في نطاق ماخصص هذا المر من أجله وهو المرور ، لما كان ذلك. وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام

الفترينة موضوع النزاع وثبتها علي حائط عمارة المطعون عليها الأولي بعيدا عن حائط المحلين المؤجرين له وشغل جزء منها حيزاً من فراغ الممر، فإن الطاعن يكون قد تجاوز حقه في استعمال الممر، وإن كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلي ذلك مقررأ أن الفترينة وضعت بمدخل الممر في مكان لا يعد جزءاً من العين المؤجرة أو ملحقاتها، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون محمولاً علي أن جزء الفترينة الواقع داخل الممر لا يعد استعمالاً مشروعاً للممر في حدود الغرض المخصص له».

(طعن رقم ٧٤٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/١/٤)

(ج) - « العين المؤجرة شمولها الملحقات التي لا تكتمل نفقتها المقصودة من الإيجار إلا بها . عدم تحديد الملحقات في العقد . وجوب الرجوع إلي طبيعة الأشياء واتباع العرف . جواز إثبات ذلك بكافة الطرق».

(طعن رقم ٢٧٥٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٧ - غير منشور)

(ح) - « ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . استقلال قاضي الموضوع بتحديد ما دون معقب متى كان استخلاصه سائفا يكفي لحمل قضائه».

(طعن رقم ٢٨٥٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٢ - غير منشور)

(د) - « العين المؤجرة . شمولها ملحقاتها وفقا لطبيعة الأشياء والعرف وقصد المتعاقدين . التزام المؤجر بتسليمها وضمانها . سريان حظر إبرام أكثر من عقد إيجار والجزاء المقرر له عليها (مثال) ».

(طعن رقم ٢٢٨ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢)

(طعن رقم ٥٠٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٦)

(طعن رقم ٢٤٤٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٤/٨/١٩٩٦ - غير منشور)

(و) - « العين المؤجرة. شمولها وملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها. المواد ١٤٨/٢، ٤٣٢، ٥٦٤، ٥٦٦ مدني».

(طعن رقم ٢٩١١ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٩٩)

« الملحقات الضرورية للعين المؤجرة. شمول عقد الإيجار لها وأظهرت في تاريخ لاحق لانعقاده. الملحقات غير الضرورية. جواز عدم شمول العقد لها طالما لم تكن موجودة وقت إبرامه».

(طعن رقم ٢٩١١ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٩٩)

١٥٧- تسليم العين وملحقاتها في حالة صالحة :

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة.

ومعني ذلك أن المؤجر لا يلتزم فقط بتسليم العين المؤجرة بالحالة التي تكون عليها عند العقد أو عند بدء الانتفاع إذا كانت علي حالة معينة، بل يلتزم أن يسلمها في حالة حسنة أي في حالة صالحة لأداء ما أعدت له من منفعة<sup>(١)</sup>.

(١) عبد المنعم البدرابي ص ٥٠٢.

ويختلف هذا الحكم عن حكم القانون المدني القديم الذي كان ينص على أن : « يسلم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها في الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به، مالم يحدث به خلل بعد عقد الإيجار بفعل المؤجر أو من قام مقامه (م ٣٦٩/٤٥٢) - وعلي هذا فهناك اختلاف في الحكم بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم، وقد أوجزت الملكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي هذا الاختلاف بقولها :

« أدخل المشروع في التزامات المؤجر تجديداً من شأنه أن يجعلها التزامات إيجابية كما تقدم. وفي الالتزام بتسليم العين المؤجرة يلاحظ الفرق بين المشروع والتقنين الحالي =

ويرجع فى تحديد الغرض المقصود من إيجار العين، إلى اتفاق المتعاقدين فى عقد الإيجار - وغالباً ما يحدد العقد المقصود من إيجار بناء - مثلاً - السكنى أو مباشرة مهنة أو حرفة أو تجارة، أو استعماله فى تخزين البضائع أو فى إيواء السيارات ... إلخ .

فإذا كان المقصود من إيجار العين أن تكون محلاً لممارسة حرفة فلا يلتزم المؤجر أن يسلمها فى حالة تصلح معها أن تكون مسكناً. فإذا خلا العقد من بيان نوع المنفعة المقصودة ، فإنه يرجع فى ذلك إلى طبيعة العين باعتبار أن المتعاقدين وقد أغفلا بيان نوع المنفعة المقصودة قد قصدا أن تؤدى العين المؤجرة المنفعة التى تتفق وطبيعتها . فإذا كانت العين مخصصة بحسب طبيعتها لنوع معين من السكنى اعتبرت أنها أجزت لتلك الغاية، وإذا كانت العين معدة بحسب طبيعتها لأن تكون مقهى ثم أجزت، اعتبر أنه قصد بالإيجار أن تؤدى تلك المنفعة (١) .

ويتربط على التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة حسنة تصلح معها لأداء ما أعدت له من منفعة ، التزام المؤجر بالقيام بكافة الإصلاحات التى يستلزمها اقتضاء هذه المنفعة، سواء كانت هذه الإصلاحات بالعين أو بملحقاتها.

---

== (م ٤٥٢/٣٦٩) فى المشروع يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها أن تولى بما أعدت له من المنفعة. ويرجع فى معرفة ما أعدت له العين من المنفعة إلى اتفاق المتعاقدين وإلى طبيعة العين . أما فى التقنين الحالى، فيسلم الشئ المؤجر «بالحالة التى يكون عليها فى الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به» ويرجع هذا الفرق إلى المبدأ العام الذى سبقته الإشارة إليه من أن المشروع يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين . أما التقنين الحالى فلا يلزم المؤجر إلا بأن يترك المستأجر ينتفع بالعين» .

(١) عبد الفتاح عبد الهادى ص ١٦٠ وما بعدها .

ولا يقتصر هذا الالتزام على الإصلاحات المجسمة بل يمتد إلى الترميمات التأجيرية، لأن الترميمات التأجيرية يلزم بها المستأجر في أثناء الإيجار لأنها تكون غالباً بسبب إهماله أو إهمال الأشخاص الذين يسأل عنهم فليس هناك من داع لإلزامه بالترميمات المذكورة التي يكون سببها سابقاً لهذه انتفاعه . وفي هذا يختلف الإيجار عن البيع ، فالبايع لا يكون ملزماً بتسليم الشيء في حالة جيدة بل يسلمه بالحالة التي يكون عليها وقت البيع (م ٤٣١ مدني) .

غير أن المؤجر لا يلتزم بالأعمال التي لا يكون من شأنها إلا زينة العين وزخرفتها .

على أن تقدير ما إذا كان عمل ما يعتبر من أعمال الزينة والزخرف أو من أعمال الإصلاح يختلف باختلاف الظروف والأحوال فما يعتبر من أعمال الزينة بالنسبة إلى منزل معد لسكنى الطبقة الفقيرة، قد يعتبر من أعمال الإصلاح بالنسبة إلى منزل مخصص لسكنى العلية من الناس . وقاضى الموضوع هو الذى يفصل فيما إذا كان عمل معين يعتبر من أعمال الزينة أو من أعمال الإصلاح<sup>(١)</sup> وبالترتيب على ماتقدم، إذا كانت العين مؤجرة للسكنى ألزم المؤجر بتسليمها صالحة الأبواب والنوافذ، كاملة المفاتيح، نسليمة أسلاك الكهرباء، منزوحة المراحيض إذا لم تكن متصلة بالمجارى العامة . وإذا كان السلم الذى يستعمل فى الصعود إليها والنزول منها غير سليم بأن كان منهتماً، أو كان بلاسياج يحصى الصاعد والنازل التزم المؤجر بترميمه أو وضع سياج له .

غير أنه لا يجوز إلزام المؤجر بتقديم ملحقات لم تكن موجودة عند إبرام الإيجار، إلا إذا اتفق الطرفان على غير ذلك<sup>(٢)</sup> .

(١) عهد الباقى ص ١٦٢ هامش (٢) .

(٢) مرقس ص ٢٩١ - عهد الباقى ص ١٦٣ .

وإذا فرض أن وجد بالعين مرضى بأمراض معدية وجب على المؤجر عند إخلائها وتسليمها للمستأجر أن يظهرها التطهير الصحى اللازم<sup>(١)</sup>.

وإذا وجدت بالعين حشرات تفوت على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها أو تضايقه فى هذا الانتفاع وجب على المؤجر إبادة هذه الحشرات واستئصال أسباب وجودها .

وإذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية ، التزم بإصلاح مساقيتها وبإخلائها من ملحقات المحصول السابق ، إلى غير ذلك من الإصلاحات التى تتطلبها زراعة الأرض .

وإذا كان الشئ المؤجر سيارة لنقل الأشخاص وجب أن تسلم فى حالة تصلح معها لهذا النقل .

ولما كان المؤجر ملزما بتسليم العين فى حالة صالحة ، فمن البدهى أنه إذا هلكت العين قبل التسليم ولو بسبب أجنبى كان للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار لأن المؤجر لا يستطيع القيام بالتزامه بتسليم العين فى حالة صالحة .

#### ١٥٨ - رفع العوائق التى تحول دون الانتفاع بالعين :

يدخل فى التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تنفى بما أعدت له من المنفعة ، رفع كافة العوائق التى تحول دون الانتفاع بها وأن يمنع كل تعرض من الغير سواء أكان هذا التعرض ماديا أم قانونيا ناشئا عن فعل المؤجر أو أحد أتباعه أو راجعا إلى فعل الغير .

فإذا كانت العين مشغولة بأشياء يملكها المؤجر أو غيره التزم المؤجر بإخلاء العين من هذه الأشياء .

وإذا كانت العين فى حيازة غاصب التزم المؤجر بطرده .

---

(١) السنهورى ص ٣٠٤ .



وإذا كانت العين فى حيازة مستأجر سابق التزم المؤجر بإخلاء العين من المستأجر، وهو الذى يقوم برفع دعوى الإخلاء ، لأن المستأجر الجديد ليس له حق عينى على العين يخوله تتبع العين فى يد من تكون ولا تترتب على عقد الإيجار أية علاقة بينه وبين المستأجر السابق. إلا أنه يجوز للمؤجر أن ينزل للمستأجر عن دعوى الإخلاء فإذا قبل المستأجر ذلك ، كان له رفع الدعوى باسمه.

وهذا بخلاف ما إذا كانت العين قد سلمت للمستأجر ، فلا يضمن المؤجر بعد ذلك إلا التعرض المبنى على سبب قانونى ، ومن ثم لا يضمن التعرض المادى .

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

١ - «مؤدى نصوص المواد ٥٦٤، ٥٦٦، ١/٤٣٥ من القانون المدنى- وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - على أن تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولو لم يضع يده عليها بالفعل مادام المؤجر قد أعلمه بذلك، بمعنى أنه ليس يكفى مجرد تغلى المؤجر عن العين المؤجرة والترخيص للمستأجر بالانتفاع بها إذا وجد عائق يحول دونه ولا يتم التسليم بغير إزالته، يستوى أن يكون العائق وليد تعرض مادى أو نتيجة تعرض قانونى ناشئاً عن فعل المؤجر أو أحد أتباعه أم راجعاً إلى فعل الغير أيا كان، طالما حصل قبل حصول التسليم، بخلاف ما إذا كانت العين قد سلمت للمستأجر فلا يضمن المؤجر عملاً بالمادة ٥٧٥ من القانون المدنى إلا التعرض المبنى على سبب قانونى دون التعرض المادى» .

(طعن رقم ٤٨٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٨ يناير ١٩٧٨)

٢ - «عقد الإيجار ينشئ التزامات متبادلة بين عاقديه، ويلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها ومنع كل تعرض من الغير

سواء كان هذا التعرض ماديا أو مبنيا على سبب قانونى مادام قد حدث قبل التسليم .

(طعن رقم ٨٦٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٢٥)

٣ - «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر إلا أنه لا تترتب على المستأجر إن هو لم ينتفع به مادام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر وأن قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن يعتبر صورة من صور الانتفاع بالشئ المؤجر وليس فى التأجير من الباطن أو عدم العودة إلى الإقامة الفعلية فى العين المؤجرة . إثر انتهائه ما يصح اعتباره تخليا عنها منها لعقد إيجارها» .

(طعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/١٨)

٤ - «دعوى المستأجر بطلب تسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال . المادتان ٥٦٤ مدنى، ١٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كفاية اختصام المؤجر فيها»

(طعن رقم ١٨٢٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/١/١)

١٥٩- الاتفاق على تعديل التزام المؤجر بالتسليم :

التزام المؤجر بتسليم العين وملحقاتها فى حاله تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة لا يتعلق بالنظام العام وإنما هو مفسر لإرادة المتعاقدين، فيجوز للمتعاقدين الاتفاق على ما يخالفه بالزيادة أو النقص فى مدى التزام المؤجر. كأن يتفق على إلزام المؤجر بالقيام بإصلاحات أو بتعديلات لا يتطلبها الانتفاع المقصود من العين ، كأن يضع فى العين المؤجرة سخانا كهربائيا للمياه، أو أن يضع على النوافذ نوعا معينا من الستائر المعدنية أو يستبدل أرضية المكان المؤجر بنوع فاخر من الأخشاب وبالعكس من ذلك يجوز الاتفاق على أن تسلم العين المؤجرة بالحالة التى كانت عليها وقت التعاقد أو التى ستكون عليها وقت بدء الانتفاع،

وفى هذه الحالة لا يلتزم المؤجر بالقيام بأية إصلاحات بالعين المؤجرة بل يكون له تسليمها بالحالة التى تكون عليها ولو كانت هذه الحالة غير صالحة للانتفاع المقصود منها .

والاتفاق بين المتعاقدين قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا ، ولكن يجب أن يكون الاتفاق واضحا لا لبس فيه ، كأن يقرر المستأجر أن يقبل العين بالحالة التى هى عليها وقت العقد أو أنه عالم بالعين علما تاما فيعتبر ذلك إعفاء منه للمؤجر من التزامه بإجراء الإصلاحات التى تحتاج إليها .

وإذا تسلم المستأجر العين فى حالة غير صالحة وأقام بها مدة طويلة دون أن يطالب المؤجر بإصلاح العين عد هذا نزولا عن حقه فى طلب ذلك . ولكن مجرد تسلمه لها ، ولو أقام بها مدة قصيرة لا يعد نزولا منه عن حقه ، إذ هو لا يستطيع أن يتنبه لما فى العين من عيوب إلا بعد تسليمها بمدة كافية<sup>(١)</sup> .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «حكم المادة ٥٦٤ من القانون المدنى ليس من الأحكام الآمرة المتصلة بالنظام العام وإنما هو من الأحكام المفسرة لإرادة المتعاقدين فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف فى مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الإصلاح اللازمة لإعداد العين للغرض الذى أجرت من أجله ، ويجوز أن يصل التخفيف إلى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التى كانت عليها وقت العقد أو التى ستكون عليها وقت بدء الانتفاع على أن يقوم هو من جانبه باستكمال الأعمال الناقصة على نفقته ومثل هذا الاتفاق متى كان قاطعا فى الدلالة على اتجاه نية المتعاقدين إلى تعديل أحكام التزام المؤجر الواردة فى المادة ٥٦٤ من القانون المدنى فإنه يكون

(١) مرقس ص ٣٠٧ وما بعدها - محمد عمران ص ١٢٧ .

واجب الإعمال دون نص المادة المذكورة . ولا يجوز إهدار الشرط المتضمن هذا الاتفاق بحجة مخالفته للواقع من أن العين المؤجرة كان ينقصها فى الموعد المحدد لبدء سريان عقد الإيجار بعض أعمال الإصلاح اللازمة لجعلها تفى بما أعدت له من المنفعة إذا تبين أن العاقدين قصدا بهذا الشرط عدم الاعتداد بهذا الواقع وإعفاء المؤجر من القيام بتلك الأعمال .

(طعن رقم ٣٣٤ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٤/٦/١١)

٢ - التزام المؤجر فى المادة ٥٦٤ من القانون المدنى بتهيئة العين المؤجرة للارتفاع الذى أجرت له ليس من قبيل القواعد الآمرة المتصلة بالنظام العام وإنما هو من قبيل القواعد المفسرة لإرادة المتعاقدين، فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف فى مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الإصلاحات اللازمة لإعداد العين للغرض الذى أجرت من أجله، ويجوز أن يصل التخفيف إلى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التى كانت عليها وقت العقد، وأن مثل هذا الاتفاق متى كان قاطعا فى الدلالة على اتجاه نية المتعاقدين إلى تعديل أحكام التزام المؤجر الواردة فى المادة ٥٦٤ من القانون المدنى، فإنه يكون واجب الإعمال دون نص المادة المذكورة.

(طعن رقم ٧٤٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٢/١٠)

مادة (٥٦٥)

١ - إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى.

٢ - فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق .

الشروح

١٦٠- صور عدم الوفاء بالالتزام بتسليم العين وملحقاتها صالحة؛

يتخذ عدم وفاء المؤجر بالتزامه بتسليم العين وملحقاتها صالحة صوراً شتى منها:

١ - عدم تسليم العين المؤجرة أو عدم تسليم جزء منها أصلاً .

٢ - عدم تسليم ملحقات العين المؤجرة أصلاً .

٣ - تسليم العين المؤجرة أو جزء منها أو أحد ملحقاتها في حالة لا تكون معها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله.

٤ - تسليم العين المؤجرة أو جزء منها بحالة تؤدي إلى نقض الانتفاع الذي أجرت من أجله نقصاً كبيراً .

٥ - تسليم العين في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم .

٦ - تأخر المؤجر في تسليم العين أو تسليمها في غير المكان المحدد .

٧ - عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يقيمه في

العين المؤجرة قبل التسليم .

ولي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جميعها هي

وملحقاتها تسليمًا يمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعًا كاملاً

دون حائل ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليهما فتسليم

جزء من العين أو العين دون ملحقاتها أو تسليم العين في حالة غير حسنة

أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يقيمه في

العين المؤجرة قبل التسليم أو مجرد التأخر في التسليم عن وقته. كل هذا

لا يعد تسليمًا صحيحًا ولا يمكن للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يجتزئ

به عن التسليم الصحيح - وللمستأجر في جميع هذه الأحوال أن يطلب

الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقًا لحكم المادة ٥٦٥

من القانون المدني. فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن

المؤجر لم يتم بما تعهد به في عقد الإيجار واشتراط فيه على نفسه ألا

يستحق شيئًا من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم الوافى الكامل

للجراج المؤجر وكان الحكم قد قال إن الأشياء الناقصة بهذا الجراج تافهة دون

أن يبين كيف تكون تافهة وهي تؤثر عسلى الانتفاع ومنها عدم وجود

أبواب ولا نوافذ ولأدوات صحية ولأدوات لإطفاء الحريق ولا رخصة

الإدارة فإن الحكم يكون قاصر البيان قصورًا يشره ويطله».

(طعن رقم ٢٢٩ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٣/٢١ -

ذات المبدأ طعن رقم ٢٢٨ لسنة ٢٣ ق ذات الجلسة)

٢ - «النص في المادة ٥٦٤ من القانون المدني على أن "يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين"، وفي المادة ٥٦٦ منه على أنه "يسرى علي الالتزام بتسليم العين مايسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام..." وفي المادة ٤٣٥ من هذا القانون على أن «يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولى عليه استيلاء مادياً مادام البائع قد أعلمه بذلك ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع"، يدل -وعلي ماجري به قضاء هذه المحكمة - علي أن تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولا يكفي مجرد تخلي المؤجر عن العين المؤجرة والإذن للمستأجر بالانتفاع بها إذا وجد عائق يحول دونه إذ لا يتم التسليم في هذه الحالة إلا بإزالة العائق. يستوى أن يكون وليد تعرض مادي أو نتيجة تعرض قانوني ناشئاً عن فعل المؤجر أو أحد أتباعه أم راجعاً إلي فعل الغير أياً كان طالما قد وقع قبل حصول التسليم ، وينبغي في التسليم أن يكون تسليمًا للعين المؤجرة جميعها هي وملحقاتها في الزمان والمكان الراجبين والمتفق عليهما، فإذا اقتصر التسليم على جزء من العين أو العين دون ملحقاتها أو كان التسليم والعين في حالة غير حسنة أو تأخر التسليم عن وقته فإن كل هذا لا يعتبر تسليمًا صحيحاً ولا يسوغ للمؤجر أن يجبر المستأجر علي أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح، وللمستأجر في جميع هذه الأحوال أن يطلب الفسخ أو إنقاص

الأجرة مع التعويض تطبيقاً للفقرة الأولى من المادة ٥٦٦ من القانون المدني» .

(طعن رقم ٥٥١ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/٣)

١٦١ - جزاء الإخلال بالتزام المؤجر بتسليم العين سالحة :

نصت المادة على جزاء إخلال المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها بحالة تكون فيها سالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله. وهذا الجزاء يتمثل في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما تنقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتيه إذا كان لذلك مقتضى . وهذا الجزاء يتفق مع القواعد العامة .

ولذلك يكون للمستأجر أيضاً طلب التنفيذ العيني طبقاً لهذه القواعد . وتعرض لذلك تفصيلاً فيما يأتي:

١٦٢ - (أ) التنفيذ العيني :

إذا لم يف المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة بحالة سالحة ، فللمستأجر أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني ويكون ذلك بإجبار المؤجر على التسليم بحكم من القضاء متى كان ذلك ممكناً (م ١/٢٠٣ مدني) ، فإذا كان التسليم غير ممكن، كما لو كانت العين المؤجرة مملوكة لغير المؤجر أو مشغولة بمستأجر آخر يفضل عقده على عقد المستأجر الذي يطالب بالتنفيذ العيني، فإن حق المستأجر يقتصر على مطالبة المؤجر بالتعويض. وإذا كان التسليم غير ممكن إلا إذا قام به المؤجر نفسه كما لو كان الشيء المؤجر متقولاً لا يعلم مكانه سواه، جاز للمستأجر طلب الحكم عليه بغرامة تهديدية لجبره على التسليم (م ١/٢١٣ مدني) .

وإذا كان إخلال المؤجر بالتزامه، يتمثل في وضعه الشيء المؤجر تحت تصرف



المستأجر في غير المكان الواجب تسليمه فيه، كان للمستأجر أن يطالب بنقله إلى المكان المتفق عليه في العقد أو المعين في القانون لتسليم الشيء فيه. (١١)

غير أنه لا يجوز للقاضي الحكم بالتنفيذ العيني إذا كان فيه إرهاب للمدين، وكان التنفيذ عن طريق التعويض لا يلحق بالمستأجر ضرراً جسيماً (م ٢/٢٠٣ مدني)، كما لو أصاب المصعد عطلاً يقتضي تغييره، وكان ذلك يكلف نفقات باهظة لا تتناسب مع قيمة العين المؤجرة وغللتها، وكان الطابق الذي يشغله المستأجر من الارتفاع بحيث يمكن الوصول إليه بغير مصعد دون إرهاب، ويقتصر حق المستأجر - في هذه الحالة - على المطالبة بتعويض يغلب أن يتمثل في نقص الأجرة بما يقابل الانتفاع بالمصعد .

ويجب أن يبين الحكم مدى الإرهاب الذي يصيب المؤجر عند قيامه بالتسليم ويقارنه بالضرر الذي يلحق المستأجر من عدم التسليم .

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «لئن كان الأصل أن للدائن المطالبة بتنفيذ التزام مدينه عيناً إلا أنه يرد على هذا الأصل استثناء تقضى به المادة ٢/٢٠٣ من القانون المدني أساسه ألا يكون هذا التنفيذ مرهقاً للمدين إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً فإذا كان الحكم قد أقام قضاءً على أن تنفيذ المؤجرة التزامها بتركيب المصعد ليس من شأنه إرهابها لأنه سوف يعود عليها بالفائدة بإضافته إلى ملكها والانتفاع بأجرته الشهرية المتفق عليها وكان هذا القول من الحكم لا يؤدي إلى انتفاء الإرهاب عن المؤجرة "الطاعنة" إذ يشترط لذلك ألا يكون من

---

(١) محمد لبيب شنب ص ١٩٩ .

شأن تنفيذ هذا الالتزام علي حساب الطاعة بذل نفقات باهظة لا تتناسب مع ما ينجم من ضرر للمطعون عليه « المستأجر » من جراء التخلف عن تنفيذه وإذا لم يحدد الحكم نوع المصعد المناسب للمبني والثلثن الذي يتكلفه وما يستتبع ذلك من تحديد نفقات تركيبه وما إذا كان هذا الثلثن يتناسب مع قيمة المبني فقد حجب نفسه عن بحث مدى الإرهاق الذي يصيب الطاعة بتركيب المصعد لمقارنته بالضرر الذي يلحق المطعون عليه من عدم تركيبه مما يعيب الحكم بمخالفة القانون والقصور في التسبيب ».

(طعن رقم ٣٠٧ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٦/٢/١)

٢- « إذا كانت دعوي الطاعن وهي دعوي تمكين من شقة النزاع تقتضي أن يتلقي حقه فيها ممن يملك تملكه منها قانوناً في حين أنه تعاقب عنها مع المستأجرة الأصلية « المطعون عليها الأولى » وهي محظور عليها طبقاً لنصوص عقدها التنازل عن عقد الإيجار إلا بموافقة المالكه، فلا تملك بالتالي تملكه من الشقة بغير هذه الموافقة التي لم يقدم الطاعن عليها دليلاً ».

(طعن رقم ١٣ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٨٠/٤/١٢)

وقياساً علي حالة الإصلاحات التي يلتزم المؤجر بها صيانة للعين (م ٥٦٨ مدني)، يجوز للمستأجر إذا تأخر المؤجر بعد إعداره بوقت مناسب عن القيام بالإصلاحات التي يستلزمها وجوب تسليم العين في حالة صالحة للانتفاع المقصود، أن يحصل علي ترخيص من القضاء في إجراء تلك الإصلاحات بنفسه وفي استيفاء ما يتفق خصماً من الأجرة (١).

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . مؤداه . عدم اقتصاره علي الامتناع عن كل فعل من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . مخالفة ذلك، أثره . حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع والتعويض المواد ١٤٨ ، ٥٥٨ ، ٥٦٤ ، ٥٦٧ ، ٥٧٢ مدني ».

(طعن رقم ٧٠٨٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٨)

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ١٦٢ .

ويجوز للمستأجر إذا توافرت حالة الاستعجال أن يطلب من القاضى المستعجل القضاء بتسليم العين المؤجرة ، وذلك بشرط أن يكون بيده عقد إيجار وأن يكون ميعاد التسليم محدداً فيه بطريقة لاتدع مجالاً للشك أو اللبس<sup>(١)</sup> .  
وعنى المستأجر من الترخيص القضائى السابق إذا كانت الإصلاحات مستعجلة . أو بسيطة ، إذ يجوز له إجراء تلك الإصلاحات من تلقاء نفسه بعد إعدار المؤجر بإجرائها في ميعاد مناسب (م ٢/٥٦٨ مدني) .

### ١٦٣ - (ب) إنقاص الأجرة :

إذا لم يطلب المستأجر التنفيذ العينى ولم يختار فسخ العقد ، بل فضل أن ينتفع بالشئ المؤجر على الحالة التى سلم له عليها ، جاز له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر مانقص من منفعة الشئ المؤجر ، لأن الأجرة تقابل الانتفاع ، فإذا تعلق الانتفاع سقطت الأجرة ، وإذا لم يكن الانتفاع كاملاً أنقصت الأجرة بقدر نقص الانتفاع . كذلك إذا قبل المستأجر تسلم الشئ المؤجر بعد الموعد المحدد لتسليمه فإنه لا يلتزم بالأجرة إلا من وقت تسلمه فعلاً ولا تحجب عليه أجرة المدة السابقة .

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

- ١ - «إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر فى طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار مانقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالين إن كان له مقتض ، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذى لم يستوف به منفعة

العين المؤجرة، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد علي ماطليه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر مانقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضى له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم ماكينة الري الملحقة بهذه العين على الوجه المتفق عليه فى العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى فى تقدير التعويض مقابل مانقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيباً بالقصور» .

(طعن رقم ٢٨٣ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٦/١٣)

٢ - «تنص المادة ١/٥٩٥ من القانون المدنى على أن للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر مانقص من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولما كان تقدير النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة الذى يحتسب على أساسه إنقاص الأجرة هو من سلطة محكمة الموضوع ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة فى حدود سلطتها الموضوعية قدرت مقابل النقص فى الانتفاع بالمساعد بمبلغ واحد وعشرين جنيهاً فى الشهر مستهدية فى ذلك بالحكم الصادر فى الدعوى السابقة بشأن حبس جزء من الأجرة مقابل عدم الانتفاع بالمساعد وبأجرة الأعيان المؤجرة عموماً، فإن النقص على الحكم يكون فى غير محله» .

(طعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٨٥/٤/٨)

٣ - «الأجرة هى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، والمؤجر ملزم طبقاً لنص المدة ٥٦٤ من التقنين المدنى بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة فى حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له، فلاتستحق الأجرة إلا من تاريخ استلام المستأجر العين وقبضه من الانتفاع بها، لما كان ذلك، وكانت الطاعنة - المستأجرة التى قضى بإخلالها لعدم الوفاء بالأجرة - قد تمسكت أمام

محكمة الاستئناف، بأن المحل المؤجر في - ١٩٦٩/٤/٢٦ - لم يتم  
إعداده للاحتفاع قبل ١٩٧٦/٩/١ واستدلت على ذلك بما أثبت بالشكاوى  
الإدارية المشار إليها بسبب الطعن، وإذا لم يعرض المحكم المطعون فيه لهذا  
الدفاع ويرد عليه ويحدد مقدار الأجرة المنسوب إليها تأخير سدادها فإنه  
يكون معيباً بالقصور ويطله .

(طعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٢٣)

٤ - (أ) طلب تخفيض الأجرة مقابل النقص في المنفعة إما هو طلب بفسخ جزئي  
لعقد الإيجار فيما يتعلق بهذا النقص ، ومفاد نص المادة ٥٦٥ من القانون  
المدني أن الأجرة تنقص بمقدار ما تنقص من الاحتفاع سواء أكان ذلك راجعاً  
إلى فعل المؤجر أو إلى سبب أجنبي، وهو حكم يتفق مع قواعد الفسخ  
والانقضاء والتي تسوى بين هاتين الحالتين في الأثر المترتب على نقص  
المنفعة .

(ب) «إذا كان الحكم قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة وهي إنقاص الأجرة  
بقدر ما تنقص من المنفعة، فلا يطله ما أقام عليه قضاء» من أن سبب عدم إتمام  
المظلة غير خارج عن إرادة الطاعن. إذ لمحكمة النقض تصحيح ما اشتمل  
عليه الحكم من تقرير قانوني خاطئ دون أن يطله .

(طعن رقم ١١٢٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

١٦٤ - (ج) قسح العقد :

إذا لم يتم المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة في حالة تكون فيها صالحة  
للاحتفاع الذي أجرت من أجله، أو تأخر في تسليمها، جاز للمستأجر بدلاً من طلب  
التنفيذ العيني - أن يطلب قسح عقد الإيجار، ولو كان سبب عدم التسليم أو  
التأخر فيه راجعاً إلى سبب أجنبي عن المؤجر (م ١٥٧ مدني) .

غير أن القاضى ليس ملزماً بإجابة طلب الفسخ ولو تحقق له عدم وفاء المؤجر بالتزامه كاملاً، وذلك إذا كان مالم يوف به قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملته، فللقاضى أن يرفض الفسخ إذا كان تأخر المؤجر فى التسليم تأخيراً طفيفاً لم يفرق على المستأجر المنفعة التى قصدتها بالاستئجار .

وإذا كان إخلال المؤجر بالتزامه يرجع إلى حاجة العين إلى بعض الإصلاحات، أو لأن المكان الذى سلم فيه الشئ المؤجر غير المكان الواجب تسليمه فيه، وكانت هذه الإصلاحات بسيطة لا يؤثر عدم إجراؤها على الانتفاع بالعين، أو كان المكان المسلم فيه الشئ المؤجر لا يبعد كثيراً عن المكان المتفق على تسليمه فيه، فإنه فى هاتين الحالتين يكون مالم يوف به المؤجر قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملته ، فيكون للقاضى الحق فى رفض طلب الفسخ .

أما إذا تأخر المؤجر فى التسليم تأخيراً كبيراً بحيث فوت على المستأجر المنفعة التى قصدتها بالعقد، كما إذا استأجر شخص منزلاً على الشاطئ لقضاء فصل الصيف، ولم يسلمه له المؤجر إلا بعد انقضاء هذا الفصل، ففى هذه الحالة يكون للقاضى أن يحكم بالفسخ ولو كان سبب التأخير لا يرجع إلى خطأ من المؤجر.

كذلك إذا سلمت العين المؤجرة بحالة لا تصلح معها للانتفاع الذى أجزت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، كان للقاضى أن يحكم بالفسخ<sup>(١)</sup> .

غير أنه يستثنى من ذلك الحالة التى يكون سبب الفسخ فيها هو كون العين المؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم، كأن تكون العين داراً آيلة للسقوط، أو تحتوى

---

(١) محمد لبيب شنب ص ١٩٩ وما بعدها .

علي ميكروبات مرض معد، أو نحو ذلك . إذ يتعين على القاضى الحكم بالفسخ إذا تحقق له حصول سببه دون أن تكون له سلطة تقديرية فى ذلك<sup>(١)</sup> .

#### ١٦٥ - جواز التنازل عن طلب الفسخ :

نص المادة ٥٦٥ مدنى التى تجيز للمستأجر طلب الفسخ يعتبر مقررًا لإرادة الطرفين، فيجوز اتفاقهما على ما يخالفه ، بأن يشترط المؤجر عدم جواز الفسخ إذا وقع منه إخلال معين، وفى هذه الحالة يتمتع الفسخ بحكم الاتفاق .

غير أنه يستثنى من ذلك الحالة التى نصت عليها الفقرة الثانية من المادة ، وهى حالة ما إذا كانت العين المؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر حسيم، فقد أجازت الفقرة المذكورة للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق أن نزل عن هذا الحق ، لأن تعرض صحة الأشخاص للخطر أمر يتعلق بالنظام العام<sup>(٢)</sup> .

---

(١) السنهوري ص ٣٢٩ .

(٢) مرقس ٣١٠ وما بعدها - العطار ص ٤٧٢ وما بعدها . وقد جاء بذكر المشروع التمهيدى أنه : «جزاء الإخلال بالتزام التسليم يرجع فيه إلى القواعد العامة . فيجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ أو الفسخ . وله أن ينقص الأجرة فى كل حال بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة .

فإذا كان الإخلال بالتزام يرجع إلى أن العين سلمت فى حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى أجزت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، فإن المستأجر يكون بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر مانتقص من الانتفاع، مع التعويض فى الحالتين إذا كان له محل، كما إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه «كأفراد أسرته وعماله ومستخدميه» لخطر حسيم، وأصابه من ذلك ضرر بالفعل وثبت خطأ فى جانب المؤجر، فإن المستأجر يستحق التعويض طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية. وفى هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضا أن يطلب فسخ العقد، حتى لو كان قد تنازل عن هذا الحق مقدما، لأن الأمر يتعلق بالنظام العام». مجموعة الأعمال التحضيرية الجزء الرابع ص ٤٨٨ وما بعدها .

١٦٦ - (د) التعويض :

سواء طلب المستأجر تنفيذ العقد أو فسخه فإنه يجوز له أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عما أصابه من ضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم (م ١/١٥٧ مدني) .

ويلتزم المؤجر بالتعويض بمجرد عدم حصول التسليم وثبوت إخلاله بالتزامه، دون حاجة إلى إثبات خطأ في جانبه، فالتزامه بالتسليم التزام محدد أو بنتيجة يثبت الإخلال به بمجرد عدم تحقق هذه النتيجة، ومن ثم يلتزم المؤجر بالتعويض إلا إذا أثبت أن عدم وفائه بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه، كهلاك الشيء بقوة قاهرة أو انقطاع المواصلات بسبب حرب أو فيضان، ففي هذه الحالة لا يلتزم بأي تعويض<sup>(١)</sup>.

وشمل التعويض المستحق للمستأجر كل ما لحقه من أضرار بسبب عدم وفاء المؤجر بالتزامه بالتسليم، فإذا تأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة بغرض السكنى، أو في إجراء الإصلاحات اللازمة لتحقيق الانتفاع بها، فلجأ المستأجر إلى استئجار مسكن آخر أو فندق، استحق المستأجر الفرق بين الأجرة التي دفعها والأجرة المتفق عليها.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها . فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق

---

(١) محمد بهب شنب ص ٢٠٠.



المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض 'ن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ماطلبه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضى له بالتعويض عن الأضرار التى لحقت به بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم ماكينه الرى الملحقه بهذه العين على الوجه المتفق عليه فى العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى فى تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيبا بالقصور» .

(طعن رقم ٢٨٣ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٦/١٣)

١٩٧ - مدى قابلية التزام المؤجر بالتسليم للاتقسام :

يذهب رأى الرأى الراجع فى الفقه إلى أن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة غير قابل للاتقسام (غير قابل للتجزئة) فإذا تعدد المؤجرون من الأصل أو كان المؤجر شخصا واحدا وتوفى عن عدة ورثة، كان كل منهم ملزما بتسليم العين المؤجرة كلها، وللمستأجر أن يطالب أيها منهم بتسليم العين بأكملها، ولا تبرأ ذمة أحدهم بتسليم حصته فى العين المؤجرة، لأنهم جميعا ملتزمون بالتزام واحد، فلما أن يتم به كله وإما ألا يتم، ولهذا أن يرجع على الباقيين<sup>(١)</sup>.

ولكننا نؤيد رأيا فى الفقه<sup>(٢)</sup> ذهب إلا أنه لا يمكن التسليم بالرأى السابق على إطلاقه، ذلك أن الالتزام يكون غير قابل للاتقسام وفقا للقواعد العامة فى حالتين:

الأولى : إذا ورد على محل لا يقبل بطبيعته أن يتقسم .

(١) السنهوري ص ٣٣٢ - مرقس ص ٣١٠ - خميس خضر ص ١٩٧.

(٢) محمد لهيب شنب ص ١٩٦ وما بعدها.

الثانية: إذا تبين من الغرض الذى رعى إليه المتعاقدان أن الالتزام لا يجوز تنفيذه مقسما، أو إذا انصرفت نية المتعاقدين إلى ذلك (٣٠٠ مدينى) وبناء على هذه القواعد، فإن الالتزام بالتسليم قد يقبل القسمة وقد لا يقبلها، وذلك تبعا لطبيعة العين المؤجرة وظروف التعاقد نفسه .

فإذا كانت العين المؤجرة لا تقبل الانقسام بطبيعتها كسيارة أو حيوان حى، فإن الالتزام بتسليمها يكون بدوره غير قابل للانقسام.

أما إذا كانت العين تقبل الانقسام بطبيعتها كما لو كانت قطعة أرض زراعية، فإن الالتزام بتسليمها يكون قابلا للانقسام والتجزئة، مالم يتبين من الغرض الذى رعى إليه المتعاقدان أنه لا يجوز تنفيذه مقسما، أو انصرفت نية المتعاقدين إلى ذلك، إذ يكون الإلتزام بالتسليم فى هذه الحالة غير قابل للانقسام رغم وروده على محل يقبل القسمة بطبيعته.

ولا يجوز افتراض انصراف نية المتعاقدين إلى عدم تقسيم الالتزام، وإلا كان كل التزام يتعدد المدينون فيه غير قابل للانقسام .

وتقدير كون العين المؤجرة مما يقبل الانقسام بطبيعته أو مما لا يقبل ذلك وكون نية المتعاقدين أو الغرض الذى رعى إليه من التعاقد يتطلب عدم تقسيم الالتزام بالتسليم، كل ذلك يعتبر من الأمور الموضوعية التى يتوقف الفصل فيها على ظروف كل دعوى .

فإذا انتهى قاضى الموضوع بعد بحثه لظروف التعاقد، إلى أن الإلتزام بالتسليم لا يقبل الانقسام، فإنه يجوز للمستأجر طلب نسخ العقد فى مواجهة جميع المؤجرين ولو كان أحدهم فقط هو الذى تخلف عن تسليم حصته .

أما حق المستأجر فى التعويض، فهو بطبيعته قابل للتجزئة، ولا يجوز مطالبة أى من المؤجرين أو الورثة إلا بقدر حصته، ولكنه يرجع على كل مؤجر

بحصته فى التعويض، ولو كان هذا المؤجر مستعدا لأن يقوم بتسليم حصته من العين إذا كان محل الالتزام غير قابل للتقسام، ولهذا أن يرجع بالتعويض على من امتنعوا عن التسليم وتسببوا فى نشوء الالتزام بالتعويض .

#### ١٦٨ - هلاك العين قبل التسليم:

إذا هلكت العين بسبب أجنبى عن المؤجر قبل التسليم، كما إذا هلكت العين بقوة قاهرة انقضى التزام المؤجر بالتسليم وبرت ذمته وترتب على ذلك انفساخ العقد وسقوط التزام المستأجر بالأجرة ولم يكن لأى من الطرفين الرجوع على الآخر بتعويض .

مادة (٥٦٦)

يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة مايسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، وعلى الأخص مايتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها.

الشو

١٦٩ - تحديد مقدار العين المؤجرة :

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة بمقدارها المبين فى العقد دون زيادة أو نقص، أما إذا وجد فى العين زيادة أو نقص فقد أحال المشرع صراحة فيما يتبع من أحكام فى ذلك إلى أحكام النقص والزيادة فى المبيع المنصوص عليها فى القانون المدنى .

وقد نصت المادة ٤٣٣ مدنى على الأحكام التى تتبع فى حالة النقص والزيادة فى المبيع بقولها :

١ - «إذا عين فى العقد مقدار المبيع كان البائع مستغلا عن نقص هذا القدر بحسب مايقضى به العرف مالم يتفق على غير ذلك. على أنه لايجوز للمشتري أن يطلب نسخ العقد لنقص فى المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد .

٢ - أما إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيدعلى مائةكر فى العقد وكان الثمن مقدرا بحساب الوحدة، وجب على المشتري، إذا كان المبيع غير قابل للتبعض، أن يكمل

الثلث إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ

العقد، وكل هذا مالم يوجد اتفاق يخالفه»<sup>(١)</sup>

وليبيان أحكام هذه المادة بتعين التفرقة بين حالة العجز في العين المؤجرة وحالة الزيادة فيها . ونفرض لذلك بالتفصيل فيما يأتي .

#### ١٧٠ - حالة العجز في العين المؤجرة :

إذا كان العجز من التفاهة بحيث يتجاوز عنه العرف السارى، فإن هذا العجز لا يعتد به، ولا يكون لأى من المتعاقدين الرجوع على الآخر بشئ .

أما إذا جاوز العجز الحد المذكور بأن كان محسوسا، فإن الفقرة الثانية من المادة تكفى بتطبيق القواعد العامة، وهى تقضى بمسئولية المؤجر عن العجز، ومؤدى ذلك أن يكون للمستأجر حق مطالبة المؤجر بتعويض عن الضرر الذى أصابه بسبب هذا العجز، ويتم ذلك عادة عن طريق نقص الأجرة المحددة فى العقد، ولكن لا يشترط أن يكون نقص الأجرة بنسبة العجز فى مقدار الشئ المؤجر، بل قد يزيد على ذلك إذا كان المستأجر قد لحقه ضرر أكثر من مجرد حرمانه من الانتفاع بقيمة العجز، أما إذا بلغ العجز حدا من الجساما، بحيث لو علمه المستأجر قبل التعاقد لما أبرم العقد، فإنه يثبت له حق فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى<sup>(٢)</sup>.

---

(١) لم يكن فى التقنين الملقى نص على حكم العجز والزيادة فى مقدار العين المؤجرة، ولذلك اتجه الرأى إلى تطبيق القواعد العامة، وهى تقضى بأن وجود زيادة أو نقص فى قدر العين عما هو متفق عليه يستتبع زيادة الأجرة أو تلصها، ويغول المستأجر الحق فى طلب فسخ العقد إذا كان الفرق جسيما، وكان تقدير جساما الفرق متروكا لقاضى الموضوع.

(٢) وكان القانون المدنى القديم يستلزم لإمكان طلب فسخ البيع أن يزيد العجز على نصف العشر، أى واحد على عشرين (م ٣٦٧/٢٩٣). والرأى الذى كان سائدا تحت ظل هذا التشريع هو تطبيق هذا الحكم فى حالة طلب فسخ الإيجار للعجز فى العين المؤجرة .

وتقدير ما إذا كان العجز جسيما على النحو السابق مسألة متروكة لقاضى الموضوع .

والأحكام السابقة تسرى دون تفرق بين ما إذا كانت العين المؤجرة يضرها التبويض أو لا يضرها، ودون تفرق بين ما إذا كانت الأجرة مقدرة على أساس الوحدة، أو كانت مقدرة جملة واحدة <sup>(١)</sup>.

#### ١٧١ - حالة الزيادة فى العين المؤجرة :

إذا وجدت بالعين المؤجرة زيادة، فإن الفقرة الثانية من المادة لاكتفى بتطبيق القواعد العامة، بل تقرر أحكاما خاصة فتفرق بين ما إذا كانت أجرة الشئ المؤجره مقدرة جملة وبين ما إذا كانت مقدرة على أساس الوحدة.

فإذا كانت الأجرة مقدرة جملة من كل الشئ، كما لو كان الشئ المؤجر قطعة أرض مساحتها عشرة أفدنة بأجرة قدره ألفا جنيه، وظهر عند تسليمها أنها أحد عشر أو اثنى عشر فدانا، فلا يكون للمؤجر أن يطالب المستأجر بزيادة الأجرة ولا يفسخ العقد وذلك لأن الغالب أن يكون المتعاقدان يتحديدهما الأجرة جملة قد قصدا أن يكون الشئ المؤجر بهذه الأجرة ولو زاد على القدر المبين فى العقد <sup>(٢)</sup>.

وإذا كان القانون قد أعطى المستأجر حق الفسخ فى حالة نقص العين ولم يعط المؤجر هذا الحق فى حالة الزيادة، فذلك راجع إلى أن العين قبل تأجيرها كانت موجودة بيد المؤجر وليس فى يد المستأجر، وإلى أنه إذا أمكن التماس العذر للمستأجر لجهله حالة شئ لم يكن فى يده، فلا عذر للمؤجر فى أمر كانت الحيطه توجب عليه فيه أن يتبين قدر ما يؤجر قبل الإقدام على الإيجار .

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ١٥٠

(٢) السنهوري ص ٢٨٥ - عبد الفتاح عبد الباقي ص ١٥٤ - محمد لهيب شنب ص ١٨٧ .

ويلاحظ أن الأجرة لا تعتبر محددة إجمالاً لمجرد ذكر أن مساحة الأرض المؤجرة قابلة للزيادة أو العجز<sup>(١)</sup>.

أما إذا كانت الأجرة مقدرة على أساس الوحدة، كما إذا تم الاتفاق على تأجير خمسة أفدنة بسعر الفدان مائة جنيه، فإنه يجب التفرقة بين ما إذا كان الشيء المؤجر قابلاً للتعبيض وبين ما إذا كان غير قابل لذلك.

فإذا كان الشيء المؤجر قابلاً للتعبيض، بمعنى أنه يمكن تجزئته دون أن يتلف ودون أن تنقص منفعة كل جزء منه، كما في المثال السابق، فإن المستأجر لا يأخذ إلا القدر المذكور بالعقد، وتكون الزيادة من حق المؤجر، ولا يستطيع المؤجر إجبار المستأجر على الانتفاع بالقدر الزائد مقابل زيادة الأجرة.

أما إذا كان الشيء المؤجر غير قابل للتعبيض كتأجير منزل بسعر الفرفة وأجر المنزل على أساس أنه به خمس غرف بسعر الفرفة عشرة جنيهات مثلاً ثم وجد أن به ست غرف، فإنه يجب على المستأجر أن يأخذ المنزل كله إذا لا يمكن له أخذ جزء منه وترك الجزء الآخر، ويلتزم بدفع زيادة في الأجرة بنسبة مازاد في العين.

أما إذا كانت الزيادة جسيمة، بحيث لو علم بها المستأجر لما أتم العقد، كان له أن يطلب فسخ العقد.

ويستثنى من ذلك كله الحالة التي تكون الزيادة فيها طفيفة وجرى العرف بالتسامح عنها، إذ لا يعتد بهذه الزيادة.

١٧١ مكرراً - الاتفاق على مخالفة الأحكام الخاصة بالعجز والزيادة :

الأحكام المقررة للعجز في الشيء المبيع والزيادة فيه المنصوص عليها بالمادة

(١) محمد لبيب شنب ص ١٨٧.

٤٣٣ مدنى والتي تسرى على الشئ المؤجر عملاً بالمادة ٥٦٦ مدنى، من الأحكام المقررة لإرادة المتعاقدين، ولا تتعلق بالنظام العام، ويجوز للمتعاقدین الاتفاق على خلافها بالتخفيف أو التشديد، كما يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من مسئوليته عن العجز إعفاء تاماً.

واتفاق المستأجر مع المؤجر على إعفاء الأخير من المسئولية يكون صريحاً كما يكون ضمناً، وإنما يشترط فيه أن يكون واضح الدلالة على قصد المستأجر النزول عن حقه فى مسألة المؤجر، كأن يقر المستأجر فى عقد الإيجار أنه تسلم العقار المؤجر بأكمله، أو باستلامه العقار المؤجر بحدوده ومعامله المعلومة لديه، أو أنه قبل الشئ المؤجر بحالته، أو إذا تسلم المستأجر الشئ المؤجر وسكت بعد كشف العجز مدة طويلة عن مطالبة المؤجر بتعويض عن العجز أو بنقص فى الأجرة<sup>(١)</sup> ويشترط لإفادة المؤجرة من الإعفاء أن يكون حسن النية، أى غير عالم وقت العقد بالعجز فى الشئ المؤجر.

١٧٢ - تقادم الدعاوى الناشئة عن العجز أو الزيادة فى العين المؤجرة:

تنص المادة ٤٣٤ مدنى التى تسرى على الإيجار بمقتضى المادة ٥٦٦ مدنى على أنه: «إذا وجد فى المبيع عجز أو زيادة، فإن حق المشتري فى طلب إنقاص الثمن أو وفى طلب فسخ العقد وحق البائع فى طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليمًا فعلياً». وعلى ذلك فدعوى المستأجر بإنقاص الأجرة، أو بفسخ العقد، ودعوى المؤجر بتكملة الثمن بالتفصيل الذى ذكرناه سلفاً، تسقط بانقضاء سنة من وقت

(١) سليمان مرقس ص ٢٩٧ وما بعدها - حمدى عبد الرحمن ص ٢٤١.



تسليم العين المؤجرة تسليماً فعلياً، لامن وقت الإيجار أو من وقت التسليم  
الصوري أو الحكمي، لأن التسليم الفعلي هو الذي يهين للمستأجر والمؤجر في  
حينه كشف حقيقة النقص أو الزيادة في العين .

وفي هذا جاء بمذكرة المشروع التمهيدى: «.... وهذا الحكم أصلح عيباً في  
التقنين الحالى، إذ جعل التقادم يسرى لا من وقت العقد (٢٩٦م/٣٧٠ مصرى)  
بل من وقت التسليم الحقيقى للمبيع، فلا يكفى التسليم الصورى، وظاهر أن  
التسليم الحقيقى وحده هو الذى يهين للمشتري وللبيع كشف حقيقة النقص أو  
الزيادة فى المبيع»<sup>(١)</sup>

#### ١٧٣ - كيفية التسليم :

يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة مايسرى على الالتزام بتسليم  
العين المبعة من أحكام (٥٥٦م مدنى) ومن ثم فإنه يسرى على كيفية تسليم  
العين المؤجرة حكم المادة ٤٣٥ مدنى التى تنص على كيفية تسليم المبيع ، وهى  
تجرى على أن: «يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن  
من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء مادام البائع  
قد أعلمه بذلك . ويحصل هذا التسليم على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشئ  
المبيع.

ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع فى حيازة  
المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع فى حيازته بعد البيع لسبب  
آخر غير الملكية .

وترتبها على ذلك قضت محكمة النقض بأن :

---

(١) مذكرة المشروع التمهيدى مسروعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٦٥

١ - «إن الأجرة تستحق متى كان المؤجر قد قام من جانبه بتنفيذ عقد الإيجار ويعتبر أن العقد قد تم تنفيذه بالتخلية بين المستأجر والعين المؤجرة بحيث يتمكن من وضع يده عليها والانتفاع بها في المدة المتفق عليها. وإذا فمضى كان الثابت بالحكم أن المطعون عليها قد قامت بوفاء ما التزمت به بأن وضعت العقار المؤجر تحت تصرف الطاعن وأنها أخطرت بذلك ولم يكن ثمة ما يمنعه من الانتفاع به وفقا لعقد الإيجار فإنه يكون ملزما بدفع الأجرة المتفق عليها ولو لم يستلم العقار المؤجر بالفعل بسبب عجزه عن استغلاله لظروف خاصة به ولا شأن للمطعون عليه فيها » .

(طعن رقم ١٦ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٣/٢٠)

٢ - «مؤدى نصوص المواد ٥٦٤، ٥٦٦، ١/٤٣٥ من القانون المدنى، - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها أو الانتفاع بها دون عائق، ولو لم يضع يده عليها بالفعل مادام المؤجر قد أعلمه بذلك، بمعنى أنه ليس يكفي مجرد تخلي المؤجر عن العين المؤجرة والترخيص للمستأجر بالانتفاع بها إذا وجد عائق يحول دونه ولا يتم التسليم بغير إزالته، يستوى أن يكون العائق وليد تعرض مادي أو نتيجة تعرض قانونى ناشئا عن فعل المؤجر أو أحد أتباعه أم راجعا إلى فعل الغير أيا كان، طالما حصل قبل حصول التسليم ، بخلاف ما إذا كانت العين قد سلمت للمستأجر فلا يضمن المؤجر عملا بالمادة ٥٧٥ من القانون المدنى إلا التعرض المبنى على سبب قانونى دون التعرض المادى »

(طعن رقم ٤٨٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

وواضح مما تقدم أن تسليم العين المؤجرة كتسليم العين المبيعة يتكون من

عنصرين :

**الأول :** وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من الانتفاع بها على الوجه المقصود من الإيجار .

**الثاني :** إعلان المستأجر بوضع العين تحت تصرفه .

ولا يوجد شكل معين للإعلان، فقد يكون بإنذار رسمى وقد يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل، وقد يكون شفويًا، وعندئذ يقع على عاتق المؤجر إثباته ، وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات لأنه ينصب على واقعة مادية<sup>(١)</sup> . ولا يغنى علم المستأجر عن هذا الإعلان<sup>(٢)</sup> .

وقد ذكرنا سلفاً أن التسليم لا يتم قانوناً إلا إذا أزال المؤجر كل العوائق المادية أو القانونية التى تمنع المستأجر من الانتفاع بالعين .

#### ١٧٤ - طريقة وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر:

تختلف طريقة وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحسب طبيعة هذه العين، أى ما إذا كانت عقاراً أو منقولاً مادياً أو منقولاً معنوياً . فإن كانت العين المؤجرة عقاراً ، وكانت أرضاً زراعية كان تسليمها بوضعها تحت تصرف المستأجر بعد إخلاتها من مستأجر سابق أو ماعسى أن يكون للمؤجر من مواشى وآلات فيها .

وإن كانت منزلاً، كان تسليمه بتسليم مفاتيحه .

وإن كانت العين منقولاً، كان تسليمه للمستأجر عادة بالمناولة باليد، ويكون أحياناً بتسليم المستأجر مفاتيح منزل أو مخزن أو صندوق أو أى مكان آخر يحتوى هذا المنقول، أو بتحويل سند الشحن أو الإيداع أو التخزين للمشتري إن كان

(١) مرقس ص ٢٨٠ - عبد الباقي ص ١٦٧ - محمد عمران ص ١٢٠ .

(٢) محمد عمران ص ١٢٠ .

المنقول مشخوفاً أو مودعاً أو مخزوناً في جهة ما ، أو بتسليم هذا السند للمستأجر إذا كان السند لحامله .

وإذا كان المال المؤجر منقولاً معنوياً كحق انتفاع أو حق شخصي أو حق ذهني ، فإن تسليمه يكون بتسليم السند المثبت له وبالترخيص للمستأجر بالانتفاع به .

وكما في البيع لا يلزم أن يكون تسليم العين المؤجرة مادياً ، وإنما يكفي أن يكون معنوياً أو حكماً . ويكون التسليم معنوياً في الحالة التي يكون حصولها فيها مقصوراً على مجرد تغيير سبب اليد على الشيء دون انتقال مادي لهذا الشيء من يد إلى يد ، كما إذا كانت العين وقت نفاذ الإيجار ، في يد المستأجر قبل الإيجار لأي سبب آخر كالوديعة أو العارية أو الرهن الحيازي أو إيجار سابق . وكما إذا بقيت العين في يد المؤجر بعد نفاذ الإيجار بترخيص من المستأجر كأن يؤجر الأخير للأول العين من الباطن أو يركله في إدارتها .

وإذا كان متفقاً بين المتعاقدين على طريقة معينة للتسليم فإن هذه الطريقة وحدها هي التي تتبع ، وكذلك إذا كان العرف يحدد طريقة التسليم فإنه يجب اتباعه إذا لم يوجد اتفاق .

#### ١٧٥ - محضر التسليم :

لا يستلزم حصول التسليم كتابه محضر تبين فيه أوصاف العين المؤجرة وملحقاتها ، ولكن قد يكون هذا المحضر مفيداً للطرفين ، كما لو تعددت محتويات العين المؤجرة أو كثرت ملحقاتها ، إذ يساعد محضر التسليم في هذه الحالة على حسم المنازعات التي قد تثور بين المؤجر والمستأجر حول حصول تسليم الأشياء التي تم تسليمها وأوصافها وحالتها وقت التسليم<sup>(١)</sup> .

فإذا اتفق المتعاقدان على أن يكون التسليم بموجب محضر، جاز لكل من الطرفين أن يطالب الآخر بتحرير هذا المحضر وقت التسليم، وجاز للمؤجر أن يمنع عن التسليم إذا لم يوقع المستأجر هذا المحضر، وللمستأجر أن يمنع عن الاستلام إذا لم يوقع المؤجر المحضر، ويكون المؤجر في هذه الحالة مخلاً بالتزام التسليم، ويكون للطرف غير الممتنع عن تحرير المحضر أن يطلب من القاضى تعيين خبير يتولى جرد العين ومحتوياتها وكتابة محضر عما يجريه.

وتكون نفقات الدعوى على المدعى عليه، وكذلك نفقات الخبير مالم تكن طبيعة العين تقضى الاستعانة بخبير ولو لم يحصل امتناع من المدعى عليه، كإيجار مسكن مفروش أو مصنع أو أرض بها أدوات زراعية ومباني فتكون النفقات على المؤجر<sup>(١)</sup>.

وإذا لم يتفق المتعاقدان على أن يكون التسليم بموجب محضر، فلا يكون هذا الإجراء واجباً إلا إذا كانت طبيعة الشيء المؤجر تقتضى ذلك. إذ في هذه الحالة يجوز لكل من المتعاقدين مطالبة الآخر بكتابة محضر تسليم، بحيث إذا امتنع كان له اللجوء إلى القضاء لتتدب المحكمة خبيراً لجرد العين وتحرير المحضر. وتكون نفقات محضر التسليم على عاتق المؤجر وحده لأن تحرير المحضر يكون من مستلزمات حصول التسليم ولما كانت نفقات التسليم تقع على عاتق المؤجر فإنه يتحمل نفقات محضر التسليم<sup>(٢)</sup>.

---

(١) مرقس ص ٢٨٤ - حنلى عبد الرحمن ص ٢٣٩ .

(٢) عبد الباقي ص ١٧١ - شتب ص ١٨٥ - وقارن الستهورى ص ٣١٢ هامش (١) إذ يذهب إلى أن مصروفات كتابة المحضر تكون على من يطلب عمله، لأن طلبه ذلك دليل على أنه في صالحه فيجب أن يتحمل المصروفات - وقارن مرقس ص ٢٨٤ وما بعدها فيذهب إلى أن النفقات تكون على المدعى عليه .

وبلاحظ أن الطرفين إذا كانا قد عينا ميعاداً لمحضّر التسليم، فإن هذا الميعاد يكون بقصد تأكيد الرغبة الجدية في أن يكون التسليم. بموجب محضر، ولا يمنع من المطالبة بتحرير هذا المحضر بعد الميعاد .  
١٧٦ - تحديد ملحقات العين المؤجرة :

أوردنا سلفاً أن التزام المؤجر بالتسليم لا يقتصر على تسليم العين المؤجرة، وإنما يشمل تسليم ملحقاتها. وقد أوضحت المادة ٥٦٦ في تحديد ملحقات العين المؤجرة على الأحكام الواردة بشأن تحديد ملحقات العين المبيعة.

وتقتضي المادة ٤٣٢ مدني التي تحدد ملحقات العين المبيعة بأن : « يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء، وذلك طبقاً لما تقتضيه طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ».

وملحقات الشيء هي شيء مستقل عن الأصل وغير متولد منه، ولكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعاً للأصل وملحقاته، وذلك حتى يتهيأ للأصل أن يستعمل في الغرض الذي أجر من أجله. والأصل أن يعين العاقدان الملحقات التي يشملها الإيجار ولكن الغالب ألا يعرض لذلك أو أن يكتفيا بالنص على أن الإيجار يشمل العين وملحقاتها اعتماداً منها على أن العرف الجاري وطبيعة الأشياء كفيلا بتعيين ما يعتبر من الملحقات<sup>(١)</sup>.

وعلى ذلك فإنه يجب الرجوع أولاً إلى قصد المتعاقدين، فإذا تبين أنهما قد اتفقا على إلحاق شيء بالعين المؤجرة، وجب تسليم هذا الشيء أيّاً كانت أهميته بالنسبة هذه العين.

وعلى هذا فإذا استأجر شخص شقة مفروشة لقضاء فصل الصيف، واتفق مع المؤجر على أن يضع فيها عدداً معيناً من الأسرة، فإن المؤجر يلتزم بتسليم هذه الأشياء، وإلا كان مخالفاً بالتزامه بالتسليم<sup>(٢)</sup>.

(١) مرقس ص ٢٩٩ .

(٢) محمد لبيب شنب ص ١٨٨ وما بعدها .

أما إذا لم يوجد اتفاق على تحديد الملحقات، فإن التناضى يرجع فى تحديدها إلى طبيعة الأشياء لاسيما الغرض الذى قصد من الإيجار إعداد العين له، وطريقة تنفيذ الإيجار فى الماضى إن كان قد بدئ فى تنفيذه، ولا يعتمد فى هذا المقام بالأشياء التى يترك المؤجر المستأجر ينتفع بها على سبيل التسامح<sup>(١)</sup>، كما يلجأ فى تحديدها إلى عرف الجهة . ولا يتقيد القاضى فى هذا الخصوص بوسيلة معينها من وسائل الإثبات لأن هذه الأمور من قبيل الواقع المادى الذى يجوز إثباته بكافة الطرق ، ولأنها تتعلق بتفسير العقد لا تخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائفاً وله مأخذ من الأوراق .

ويلاحظ أن بعض ما يعتبر من ملحقات المبيع لا يعتبر من ملحقات الشئ المؤجر، لاختلاف الغرض من التسليم فى عقد الإيجار عنه فى عقد البيع. ومن ذلك المستندات المثبتة للملكية البائع وعقود التأمين ، فهذه تكون ملحقات للمبيع ولا تكون ملحقات للشئ المؤجر<sup>(١)</sup> .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إذا كان البين من الأوراق أن الدكان المشار إليه بأسباب النعى قد ألحق بالعين المؤجرة - سينما - منذ بدء إنشائها استيفاء للشروط اللازمة لاستخراج الترخيص اللازم للتشغيل فيصح اعتباره جزءاً لا يتجزأ من المنشأة يسرى عليه ما يسرى عليها من أحكام» .

(طعن رقم ٨٣٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

٢ - «الأصل أنه ليس من الضروري أن تكون الملحقات موجودة عند إبرام التعاقد وأن الإيجار يمكن أن تتدرج فى نطاقه الملحقات التى تظهر فى وقت

---

(١) عبيد الباقي ص ١٥٦ .

لاحق، لأنه ينفي التفرقة بين ما يعد ضرورياً من هذه الملحقات للانتفاع بالعين المؤجرة فلا يتم الانتفاع بالمقصود إلا إذا توافر وجودها، فتشمله الإجارة، ولو لم تكن موجودة وقت التعاقد، ويلتزم المؤجر بإيجاد ما ليس موجوداً منها وتسليمها للمستأجر وبين ما ليس بطبيعة ضرورياً ولكن من شأنه تسهيل الانتفاع أو زيادة فيه ومن قبيل ذلك المصاعد فمن الجائز ألا تتضمنه الإجارة إذا لم يكن موجوداً وقت العقد .

(طعن رقم ٩٨٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/١١/١)

٣ - «مؤدى نصوص المواد ٢/١٤٨، ٥٦٤، ٥٦٦، ٤٣٢ من القانون المدني أن العين المؤجرة لا تقتصر على ماورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضاً مايمكن من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها وأنه إذا اتفق المتعاقدان على تحديد ملحقات العين المؤجرة وجب إعمال اتفاقهما فإن لم يوجد اتفاق وجب الرجوع إلى طبيعة الأشياء واتباع العرف دون التقيد في هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الإثبات لأن هذه الأمور من قبيل الواقع المادى الذى يجوز إثباته بكافة الطرق، ولما كان عقد الإيجار المؤرخ ..... شأنه في ذلك شأن عقد الإيجار المؤرخ ..... لم يحدد ملحقات العين المؤجرة ولم يتضمن من جهة أخرى ماينفى وجودها فإن طرفيه يكونان قد تركا أمر تحديد تلك الملحقات لحكم المادة ٥٦٦ مدني باعتبارها مكتملة لإرادتهما» .

(طعن رقم ٦١٩ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/٢٤)

٤ - «إذا كان تحديد ملحقات العين المؤجرة حسبما يبين من نصوص الاتفاق وظروف التعاقد وطبيعة الأشياء والعرف الجاري وكذلك استخلاص الضرر



الذي يلحق بالمؤجر في حالة استعمال المستأجر العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط العقد من الأمور التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاها على أسباب سائفة، فإن ماقره الحكم المطعون فيه من أن أسفل السلم من توابع العين المؤجرة ومن المرافق التي لاغنى عنها للمستأجرين في استعمالهم الشقق المؤجرة لهم، وماخلص إليه من أن إقامة الطاعن لحظيرة الدواجن في هذا المكان وعلى النحو الثابت بتقرير المحبير، بما ينافي شروط عقد الإيجار المعقولة ومن شأنه أن يلحق الضرر بالمؤجر لما ينبعث من مخلفاتها من روائح كريهة ومايتخلف عنها من قاذورات فإن هذا الذي أوردته الحكم يتفق وصحيح القانون» .

(طعن رقم ١٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

٥ - «مفاد نص المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ مدني أن المؤجر لايلزم بتسليم العين المؤجرة فحسب بل يلتزم أيضاً بتسليم ملحقاتها وذلك باعتبار أن تسليم تلك الملحقات يغلب ألا يتمكن المستأجر بدونها من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود، ويسرى على تعديلها مايسرى على تحديد ملحقات العين المبيعة وذلك علي مقتضى المادة ٤٣٢ مدني وملحقات الشئ تشمل كل ماأعد بصفة دائمة لاستعماله وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين والعرف، وقاضى الموضوع هو الذي يقدر ماإذا كان شئ معين يعتبر من ملحقات العين ومن ثم يجب تسليمه أم لا، وهو يستهذى في استظهاره بالمعايير سائلة البيان» .

(طعن رقم ٥١٠ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٤/١١)

٦ - «مؤدى نصوص المواد ٢/١٤٨ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ٤٣٢ من القانون المدني أن العين المؤجرة لا تقتصر علي ماورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضاً

ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها ، وأنه إذا اتفق المتعاقدان علي تحديد ملحقات العين المؤجرة وجب إعمال اتفاقهما فإن لم يوجد اتفاق وجب الرجوع إلى طبيعة الأشياء . واتباع العرف دون التقيد في هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الإثبات فإن هذه الأمور من قبيل الواقع المادى الذى يجوز إثباته بكافة الطرق » .

(طعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١١/٣٠)

٧ - «إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تفسير صيغ العقود والشروط المختلف عليها بما تراه أدنى إلى نية عاقدىها وأوفى بمقصودهم ، وفى استخلاص ما يمكن استخلاصه منها ، مستهدية بوقائع الدعوى وظروفها ، دون رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك ، مادامت لم تخرج فى تفسيرها على المعنى الذى يحتمله عباراتها ، ومادام ما انتهت إليه سائغ ومقبول بمقتضى الأسباب التى بنته عليها ، لما كان ذلك ، وكان مؤدى - المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من القانون المدنى أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله فى الغرض المقصود منها ، أو حتى يستكمل هذا الاستعمال ، بحيث لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها ، وذلك طبقاً لما تقتضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وكان تحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يختلف باختلاف الظروف ، وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع ، استهداء بالمعايير السالفة ، باعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقود ، ولا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض ، متى كان استخلاصه سائغاً » .

(طعن رقم ١٧٨٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/٢/١٣)

٨ - «المقرر من قضاء هذه المحكمة طبقاً للمواد ٥٦٤، ٥٦٦، ٤٣٢ من القانون المدني أن العين المؤجرة لا تقتصر على ماورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها وأن العبرة في تحديد هذه الملحقات تكون بما اتفق عليه الطرفان أو بالرجوع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة. لما كان ذلك وكانت مبانى العزب طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن فرض خدمات اجتماعية وصحية علي ملاك الأراضي الزراعية - وعلي ماجرى به قضاء هذه المحكمة - هي مجموعة المباني المخصصة لشغلها بالقائمين علي خدمة الأرض الزراعية بما مفاده أنه في الأحوال التي تعتبر فيها هذه المساكن من ملحقات الأرض الزراعية المؤجرة فإن ذلك بحسبانها منافع مشتركة بين المستأجرين وغيرهم من مستغلي هذه الأطنان لإبراء عمال الزراعة الذين يخدمون الأطنان الزراعية الواقعة في نطاقها بالإيحق معه لمستأجر جزء من هذه الأطنان أن يتخذ مبنى منها مسكناً خاصاً له علي وجه الاستقرار» .

(طعن رقم ١٦٥٦ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٧/٤/٨)

٩ - «ملحقات العين المؤجرة. ماهيتها. وقوع الشاليه مفروشاً ضمن شاليهات أخرى وسط حدائق قصر المنتزه. اعتبار هذه الحدائق التي أعدت لخدمة شاغلي هذه الشاليهات من ملحقات العين المؤجرة ولو خلا العقد من نص بشأنها» .

(طعن رقم ١٣٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/١٤)

١٠ - «ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها. المواد ٢/١٤٨، ٤٣٢، ٥٦٤، ٥٦٦ مدنى. استقلال قاضى الموضوع بتحديد ما متى كان استخلاصه سائقاً» .

(طعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/١٤)

- ١١ - وملحقات العين المؤجرة. ماهيتها. استقلال قاضى الموضوع بتحديدها .  
(طعن رقم ٧٤٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/١١/١٥)  
(طعن رقم ١٩٨٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/٤/٢٨)
- ١٢ - ملحقات العين المؤجرة. نطاقها. تحديدها. من سلطة محكمة الموضوع.  
حدود حق المستأجر فى استعمالها. عدم تجاوز القرض من وجودها. المواد  
٤١٢، ٥١٤، ٥٦٦ من القانون المدني .  
(طعن رقم ٨٧٤ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/٢١)
- ١٣ - ودفاع الطاعنة - المؤجرة - بأن عقد إيجار المظعون ضده قد اقتصر على  
الشقة المؤجرة إليه دون الحديقة المخصصة لمنفعة جميع وحدات العقار على  
نحو ما جاء بتقرير الخبير. دفاع جوهرى. قد يتغير به وجه الرأى فى  
الدعوى . التفات الحكم عنه. قصور علة ذلك .  
(طعن رقم ٢٥٩٦ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩١/٢/١٧)
- ١٤ - «العين المؤجرة . شمولها للملحقات التى لاتكتمل منفعتها المقصودة من  
الإيجار إلا بها . عدم تحديد الملحقات فى العقد. وجوب الرجوع إلى طبيعة  
الأشياء وماجرى به العرف. جواز إثبات ذلك بكافة الطرق» .  
(طعن رقم ٥٤٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١٥)
- ١٥ - «عدم تحديد الملحقات فى العقد. وجوب الرجوع إلى طبيعة الأشياء والعرف  
دون التقيد بوسيلة معينة فى الإثبات. تحديد مايعتبر من ملحقات العين  
متروك لتقدير قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائفاً» .  
(طعن رقم ١٦٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٣)  
(طعتان رقما ٢١٠٠، ٢١٣٦ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٢/٤/٢٦)

١٦- « ملحقات العين المؤجرة . استقلال قاضى الموضوع بتحديددها متى كان استخلاصه سائغاً . مثال بشأن القضاء باعتبار السطح من ملحقات العين استناداً إلى عدم حظر عقد الإيجار استعماله أو إحداث تغييرات فيه وإلى العرف وطبيعة الأشياء » .

( طعن رقم ٥٤٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٥ )

١٧- « ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . مباني العزب من ملحقات الأرض الزراعية الواقعة فى نطاقها بحسبانها منافع مشتركة . أثر ذلك . لا يحق لمستأجر جزء من هذه الأطلان أن يتخذ من مبنى فيها سكناً خاصاً » .

( طعن رقم ٦٢٠١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٥ )

١٨- « ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . المواد ٤٣٢، ٥٦٤، ٥٦٦ مدنى . استقلال قاضى الموضوع بتحديددها فى ضوء المعايير الواردة بالمواد المذكورة دون معقب متى كان سائغاً » .

( طعن رقم ٨٦١٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٢ )

١٧٧- لا يشترط وجود ملحقات العين المؤجرة عند إبرام عقد الإيجار :

من الملحقات ما هو ضرورى للانتفاع بالعين المؤجرة . فيشملة الإيجار ولو لم يكن موجوداً وقت العقد . كمفاتيح المبانى ودورة مياه الساكن والأسرة وخزائن الملابس بالنسبة إلى الغرف المفروشة للسكنى .

ويعتبر المؤجر ملزماً بإيجاد هذه الملحقات (١) . وتبرير ذلك أن الملحقات تابعة للعين ، والتابع يتبع دائماً الأصل . وهذا بطبيعة الحال ما لم يظهر من قصد المتعاقدين أو طبيعة الأشياء أو عرف الجهة ما يقضى بخلافه (٢) .

ومن الملحقات ما ليس ضرورياً ولكن من شأنه تسهيل الانتفاع أو زيادته كالمصعد والتليفونات وغرف الخدم بالنسبة إلى المنازل ، فلا تشمل الإجارة إلا إذا كان موجوداً وقت العقد . وإلا فلا يلتزم المؤجر بإيجاد شيء من هذه الملحقات إلا إذا تعهد بذلك (٣) .

فإذا كانت العين المؤجرة أرضاً للزراعة ، فإنه يكون من ملحقاتها المصارف والسواقي والمخازن المعدة لتخزين الحاصلات والأشجار والنخيل وآلات الري والصرف المثبتة بها ، والمباني الملحقة بالأرض والبيوت المخصصة لإيواء الأجراء أو

---

(١) مرقس ص ٣٠١ - عبد الباقي ص ١٥٨ وهامش (٤) .

(٢) عبد الباقي ص ١٥٨ هامش (٤) .

(٣) مرقس ص ٣٠١ .

لغيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها ولكن لا تعتبر ضمن الملحقات المواشى  
ولأدوات الزراعة المنقولة التي قد توجد في الأرض ، إلا إذا كان الإيجار يشملها  
بالنص عليها صراحة في العقد (م. ٦١ مدني) أو أمكن اعتبارها عقارات  
بالتخصيص لرصدها على خدمة هذه الأرضى .

#### ١٧٨ - تطهيرات للملحقات العين المؤجرة :

إذا كان الشئ المؤجر منزلاً فإن طبيعة الأشياء وعرف الجهة يسمحان بأن  
تعتبر من ملحقاته مفاتيحه وأقننته وحديقته ومصعده، والأبنية التابعة له  
كالجراجات وغرف الخدم والمغاسل وأجهزة الكهرباء والغاز والتدفئة .

وإذا كانت بعض الملحقات مشتركة بين عدة أعيان مؤجرة، كالسلم والسطح  
والمصعد والتليفون المشترك الذى يوضع فى غرفة البواب لاستعمال كل  
المستأجرين، فى حالة ما إذا كان المستأجر يستأجر شقة فى عمارة ، فإنه يجوز  
للمستأجر أن يتنفع بالملحقات وفق الغرض المخصصة له بشرط ألا يحول دون  
انتفاع باقي شاغلى العمارة بها، فلا يجوز للمستأجر أن يستعمل غرفة الغسيل  
المشتركة لتخزين متعلقاته فيها ولأن يصر على استعمال خدمه المصعد أو السلم  
العام بدلاً من استعماله السلم المخصص للخدم.

ولا يجوز له أن يطلب من البواب أن يرد على التليفون ويستدعيه في كل  
أوقات الليل والنهار (١) .

ولا يجوز للمستأجر أن يستأثر بشئ من هذه الملحقات دون اتفاق بينه وبين  
المؤجر .

ولا يجوز للمؤجر أن يغير من الاستعمال المسموح به للمستأجر، كأن يرغمه  
على استعمال ضيوفه لسلم الخدم بدلاً من السلم الرئيسي .

---

(١) عهد الفتح عهد الباقى ص ١٥٧ هامش (٤) .

### وقد قضت محكمة النقض بأن :

وإذا كان عقد الإيجار لم يحدد ملحقات الغرفة المؤجرة لمورث المظعون ضدها الأولى ولم يتضمن ماينفي وجود هذه الملحقات فإن طرفيه يكونان قد تركا أمر تحديد تلك الملحقات لحكم المادة ٥٦٦ مدنى باعتبارها مكمله لإرادتهما ، وطبقاً لما جرى به العرف يكون للمظعون ضدها الأولى وهى خلف المستأجر لغرفة بالطابق الأخير من المنزل أن تنتفع مع بقية السكان مستأجرى الطوابق الأخرى بسطح المنزل باعتباره من المرافق المشتركة بشأنه شأن الدخول من الباب العام والصعود على السلم، ومقتضى ذلك أن التزامها بعناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة والمرتب على عقد الإيجار لا يقتصر على الحجرة المؤجرة بلذاتها وإنما يمتد إلى سطح المنزل باعتباره من ملحقات تلك الحجرة فإذا ماخرجت في استعمالها له عما أعد له بأن قامت بتربية الماعز والدواجن به اعتبر ذلك خروجاً في استعمالها للعين المؤجرة عن شروط الإيجار .

(طعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١١/٣٠)

(راجع أيضاً طعن رقم ٧٤٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١/٤/٨١)

١٩٨٢ منشور ببتد ١٥٦

وفي بعض الأحوال تكون الملحقات خاصة بالعين المؤجرة وحدها، وهنا يكون الانتفاع بهذه الملحقات مقصوراً على مستأجر تلك العين، كحديقة مخصصة لاستعمال منزل مؤجر كله أو لاستعمال طبقة معينة منه، وقد جرى العرف في بعض الجهات في مصر لاسيما في القاهرة علي أن الحديقة التابعة لمنزل مكون من عدة طويق تعتبر من ملحقات الطبقة الأولى، وينتفع بها مستأجر هذه الطبقة<sup>(١)</sup> .

---

(١) السنهوري ص ٢٩١ هامش (١) - مرقس ٢٩٩ هامش (٥٣) - عبد الباقي ص ١٥٨

هامش (٣) .



وتخصيص قدر محدد من الأجرة للخدمة ليس من شأنه أن يجعلها مكاناً متميزاً مستقلاً عن الشقة طالما هي بطبيعتها من المنافع المخصصة لخدمتها .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «مؤدى المواد ٤٣٢، ٥٦٤، ٥٦٦ من التقنين المدني أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة فى الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الاستعمال، طبقاً لما تقتضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين، ومحدد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يختلف باختلاف الظروف، وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السالفة، باعتباره مسألة تتعلق بتنفيذ العقد، ولا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائفاً لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه وهو بصدد تفسير عقد الإيجار سند الدعوى أن اتفاقاً تم بين طرفيه على اعتبار أن مسطح الخدمة المقابلة للعين المؤجرة الكائنة بالطابق الأرضى ملحق بها باعتباره لازماً للتهوية والإضاءة، وأنها تعد بمثابة منفذ أو مطل لازم للاستعمال، وأردف الحكم أن تخصيص قدر محدد من الأجرة للخدمة ليس من شأنه أن يجعل لها كياناً متميزاً مستقلاً عن الشقة طالما هي بطبيعتها من المنافع المخصصة لخدمتها ، وهو استخلاص سائق لانحراف فيه عن المدلول الظاهر لعبارة العقد ، فإن النعمي يكون على غير أساس » .

(طعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠)

وإذا كان المكان المؤجر مطعماً أو مقهى فيعتبر من ملحقاته ما يوجد أمامه من أرض قضاء تصلح لوضع الموائد والكراسى وتجلوس الرواد .

ولا يقتصر حق المستأجر على الانتفاع بالملحقات المادية للعين، بل له أن ينتفع أيضاً بالملحقات المعنوية لها وفق الغرض التى تخصص لأدائه وعرف

الجهة وقصد المتعاقدين. ومن أهم ما يعتبر من الملحقات المعنوية للمعين المؤجرة حق المستأجر في وضع لافتة على واجهتها أو إعلاناً عن تجارته أو حرفته أو مهنته. وإذا شمل البناء عدة طبقات أو عدة شقق اعتبر ملحقاً بكل طبقة أو بكل شقة ما يقابلها من الواجهة ، فللمستأجر أن يضع اللافتة على هذا الجزء فقط .

ولا يجوز للمستأجر أن يتتفع بالواجهة عن تجارة أو حرفة أو مهنة غير تلك التي يمارسها في العين ، وليس له أن يؤثرها لكي يتتفع بها الغير في الإعلان، وذلك ما لم يظهر من قصد المتعاقدين أو عرف الجهة أو طبيعة الأشياء ما يقضى بخلافه .

ومن الملحقات المعنوية التي يشملها الإيجار كذلك حق المستأجر في الانتفاع باسم العين المؤجرة، فإذا أجرت مزرعة معينة، كان للمستأجر أن يفيد من اسم تلك المزرعة في تصريف الثمار الناتجة منها .  
وتعتبر حقوق الارتفاق كالارتفاق بعدم البناء من ملحقات العين المؤجرة (١).

#### ١٧٩ - زمان التسليم :

أحالت المادة ٥٦٦ مدنى على أحكام البيع فيما يتعلق بزمان التسليم، ولم يرد في أحكام البيع نص خاص بزمان التسليم، ولذلك يسرى على زمان تسليم الشئ المؤجر القواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٣٤٦ مدنى ، وهى ذاتها التى تطبق على البيع .

وقد جرت المادة المذكورة على أن : « يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك » .  
فإذا وجد اتفاق بين المتعاقدين على ميعاد التسليم وجب أن يتم التسليم

---

(١) السنهورى ص ٢٩٢ .

فى هذا الميعاد ، وإذا لم يوجد اتفاق <sup>(١)</sup> ، تعين الالتجاء إلى العرف لأنه يفهم ضمناً  
أنهما أحال على العرف فى تعيين هذا الميعاد .

والعرف يختلف باختلاف العين المؤجرة ، ففى المساكن جرى العرف على  
تسليم العين المؤجرة فى بداية الشهر التالى لتاريخ العقد ، أما فى الأراضى  
الزراعية فقد جرى العرف على تسليم الأرض الزراعية فى شهر سبتمبر وبعد جنى  
المحصول السابق . وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف تعين أن يتم التسليم فور التعاقد  
عملاً بالمادة ٣٤٦ ، ولو كانت العين المؤجرة غير خالية فى ذلك الوقت ، فإذا كان  
يشغل العين المؤجرة مثلاً مستأجر سابق ، وجب على المؤجر إجراء ما يلزم لإخراجه  
وتسليم العين إلى المستأجر الجديد فوراً .

#### ١٨٠ - مكان التسليم :

أحالت المادة ٥٦٦ مدنى فى تحديد مكان التسليم على أحكام البيع ، ولم  
يرد بأحكام البيع حكم خاص بمكان تسليم المبيع ، ولذلك يسرى على تسليم الشئ  
المؤجر حكم القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ٣٤٧ مدنى - والتي تحكم  
مكان تسليم المبيع أيضاً - وقد جرت المادة المذكورة على أن : « إذا كان محل  
الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه فى المكان الذى كان موجوداً فيه وقت  
نشوء الالتزام ، مالم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك .

أما باقى الالتزامات الأخرى فيكون الرضاء فى المكان الذى يوجد فيه موطن  
المدين وقت الرضاء أو فى المكان الذى يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام  
متعلقاً بهذه الأعمال » .

وعلى ذلك إذا حدد الاتفاق المكان الذى يسلم فيه الشئ المؤجر ، وجب

---

(١) أما إذا اختلف المتعاقدان بشأن الوقت الذى تسلم فيه العين ، فأراد أحدهما أن يقع  
التسليم فى وقت معين ، وأراد الثانى وقوعه فى وقت آخر ، فإن الإيجار لا يقوم أصلاً ،  
لعدم توافق الرضاء على ركن من أركانه وهو ركن المدة (عبد الباقي ص ١٧٢) .

التسليم في هذا المكان، فإذا كان الشئ المؤجر في الوقت الذي يجب أن يتم فيه التسليم في مكان آخر، وجب على المؤجر أن ينقله إلى المكان المتفق عليه .  
أما إذا أغفل المتعاقدان تحديد مكان التسليم، وكان الشئ المؤجر قيمةً كالعقار وجب إجراؤه في المكان الذي كان الشئ المؤجر موجوداً فيه عند الإيجار . وهذا أمر طبيعي بالنسبة للعقار .

أما إذا كان الشئ المؤجر مثلياً فيكون تسليمه في المكان الذي فيه موطن المؤجر أو في المكان الذي يوجد فيه موطن أعماله إذا كان الإيجار متعلقاً بهذه الأعمال، وكذلك إذا لم يعلم المكان الذي وجد فيه وقت العقد المنقول التيمى محل التعاقد .

أما بالنسبة لتوابع العقار المؤجر من المنقولات بحسب أصلها، كمفاتيح المنزل المؤجر وماكينته رى داخلة في إيجار أرض، فإنها تسلم في المكان الذي يحدده العقد، فإذا لم يحدد العقد مكاناً لتسليمها سلمت في نفس المكان الموجود فيه العقار المؤجر، على اعتبار أنها من ملحقاته والتابع يتبع متبوعه<sup>(١)</sup> .

#### ١٨١ - نفقات التسليم :

يقصد بنفقات التسليم جميع المصروفات التي يقتضيها وفاة المؤجر بالتزامه، مثل نفقات نقل الشئ المؤجر إلى المحل المعين للتسليم ونفقات مقاس الأرض المؤجرة وتحديثها عن غيرها .

ولم يرد نص خاص بنفقات التسليم في الإيجار بالقانون المدني ، ومن ثم تسرى في شأنها القواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٢٤٨ مدنى التى تجرى على أن : « تكون نفقات الوفاء على المدين، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك » .

(١) عهد الباقى ص ١٧٦ مرقس ص ٣٠٥ .

فالأصل هو الرجوع إلى إرادة المتعاقدين، فإذا اتفقا علي من يتحمل نفقات التسليم نفذ اتفاقهما، فإذا لم يوجد اتفاق التزم المؤجر نفقات التسليم لأنه هو المدين بالالتزام بالتسليم.

ويجب عدم الخلط بين نفقات التسليم، ونفقات الاستلام، لأن النفقات الأخيرة يتحمل بها المستأجر بخلاف الأولى التي تكون على المؤجر، لأن المستأجر ملزم بأن يتسلم، كما أن المؤجر ملزم بأن يسلم، ونفقات الوفاء بالالتزام على المدين، ومثل نفقات الاستلام، نفقات انتقال المستأجر إلى مكان التسليم لاستلام العين المؤجرة ونقلها إلى أى مكان آخر<sup>(١)</sup> ونفقات التحقق من مقدار الشيء ومطابقته للمواصفات<sup>(٢)</sup>.

#### ١٨٧ - التزام المستأجر بالاستلام :

أوضحنا فيما سبق أن المؤجر يقع عليه التزام بتسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر، وللمستأجر إذا تقاعس المؤجر عن تنفيذ التزامه أن يطالبه بتنفيذه، ولكن تسليم الشيء المؤجر ليس مجرد حق للمستأجر، بل هو واجب عليه أيضاً، فكما يحق للمستأجر طلب إلزام المؤجر بالتسليم، يحق للمؤجر طلب إلزام المستأجر بالاستلام. فإذا وضع المؤجر الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر، ولم يتقدم الأخير لاستلامه بعد إعذاره، كان مقصراً وتحمل نتيجة تقصيره، لاسيما التزامه بدفع الأجرة عن المدة التي لم يتقدم لاستلام العين فيها .

(١) السنتورى ص ٣٢ وما بعدها .

(٢) حسام لطفى ص ١٨٩ .

مادة (٥٦٧)

- ١ - على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها، وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات "التأجيرية" .
- ٢ - وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجهيص أو بياض، وأن يقوم بتنزع الأتار والمراحيض ومصارف المياه .
- ٣ - ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بحسن المياه إذا قدر جزئاً، فإذا كان تقديره "بالعداد" كان على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر .
- ٤ - كل هذا مالم يلقض الاتفاق بخيره .

الشروط

١٨٣ - التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة :

لا يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تبقى بما أعدت له من المنفعة فقط، بل يلتزم أيضاً بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها، وعليه أن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية. فالمرشع يجعل التزام المؤجر إيجابياً ومستمرّاً دائماً، وهذا بخلاف الحال في التقنين المدني القديم ففيه لا يكلف المؤجر بعمل أية مرة كانت<sup>(١)</sup> .

---

(١) فكانت المادة (٤٥٣/٣٧٠) قديم تنص على أن : «لا يكلف المؤجر بعمل أى مرة كانت إلا إذا اشترط في العقد إلزامه بذلك. لكن إذا هلك الشئ المؤجر ينفسخ الإيجار —

والحكم السابق يجد تبريره في أنه مادام المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح معها للمنفعة المقصودة من استئجارها، وكان الإيجار من عقود المدة إذ أن المنفعة التي يحققها تمتد مع الزمن، فإنه يترتب على ذلك أن العين

حتماً. وأما إذا حصل به خلل فيجوز للمستأجر أن يطلب إما تسخ الإيجار وإما تنقيص الأجرة حسب الأحوال ومع ذلك إذا تعهد المؤجر في حالة تنقيص الأجرة بإعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها وقت الإيجار فتستحق الأجرة بتمامها بدون تنقيص شيء منها من يوم قام الترميم». وقد قضى بأن :

١ - «إذا كانت المادة ٣٧٠ من القانون المدني الملغى قد نصت في فقرتها الأولى على أن لا يكلف المؤجر بعمل أي مرمة كانت إلا إذا اشترط في العقد إلزامه بذلك وكان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد خلا من مثل هذا الشرط فإن مقتضى ذلك أنه لا يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بما أنفق في الترميمات الضرورية التي قصد بإجرائها مجرد استكمال الانتفاع بالعين المؤجرة ولا بما أنفق في التحسينات التي أجراها لأنه أراد بها فائدته لافتاتة المؤجر. أما المصروفات الضرورية التي ينفقها المستأجر لحفظ العين من الهلاك فله أن يرجع بها على المؤجر طبقاً للقواعد العامة واستناداً إلى نص المادة ٣٧٠/٥ من القانون المدني الملغى التي كانت تقر الحق في حوس العين لن صرف عليها مصاريف ضرورية أو مصاريف لصيانتها، وللمستأجر أن يرجع بهذه المصاريف على المؤجر سواء أذن بها أم لا. فإذا لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذه القواعد ولم يفرق بين المصاريف الضرورية اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك والتي يجوز للمستأجر الرجوع بها على المؤجر وبين مصاريف الترميمات الضرورية الخاصة باستيفاء المنفعة ومصاريف التحسينات التي لا يجوز الرجوع بأي منها على المؤجر في ظل القانون المدني فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم ٤٨٩ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١١/١٤)

٢ - «إذا كانت المادة ٣٧٠ من القانون المدني الملغى قد نصت في فقرتها الأولى

المؤجرة لا تكون صالحة لما أعدت له من منفعة إلا إذا بقيت طوال مدة الإيجار على الحالة التي سلمت عليها (١).

غير أنه يبقى فرق بين التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة بحالة صالحة لأداء الغرض المقصود والالتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، هو أنه في الالتزام الأول يلتزم المؤجر بكافة الإصلاحات ولو كانت بسيطة، بينما لا يلتزم في الالتزام الثاني إلا بالإصلاحات أو الترميمات الضرورية دون الترميمات البسيطة على التفصيل الذي سنتناوله.

ونبين فيما يلي الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر والترميمات البسيطة التي لا يلتزم بها.

١٨٤ - المقصود بالترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر :  
ألزمت المادة المؤجر بأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية

---

على أنه لا يكلف المؤجر بعمل أية مرمة إلا إذا اشترط في العقد إلزامه بذلك، وكان عقد الإيجار المهرم بين الطرفين قد خلا من مثل هذا الشرط، فإن مقتضى ذلك أنه لا يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بما أنفق في الترميمات الضرورية التي قصد بإجرائها مجرد استكمال الانتفاع بالعين المؤجرة.

(طعن رقم ٤٢١ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٧/١١/١٦)

٣ - «لئن كان عقد الإيجار موضوع الدعوى قد أهرم في ظل التقنين المدني الملغى الذي لم يتضمن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، إلا أن للمتعاقدین حرية التراضي على إضافة هذا الالتزام إما في عقد الإيجار وإما في اتفاق لاحق ويكون هذا الالتزام التزاماً عقدياً في الحاليتين».

(طعن رقم ١٩٧ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٧/١٦)

(١) محمد كامل مرسى ص ١٠٩ - محمد لبيب شنب ص ٢٠٤.



دون الترميمات «التأجيرية» دون أن تعرف المقصود بالترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر أو الترميمات التأجيرية التي لا يلتزم بها. وبالتالي لم تضع معياراً فاصلاً للتمييز بين الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية .

وقد اكتفى النص بذكر أمثلة للترميمات الضرورية وهي : الأعمال اللازمة للأسطح من تجهيص أو بهاض ونزع الآبار والمراحيض ومصارف المياه<sup>(١)</sup> .

ويمكن القول أن المقصود هنا بالترميمات الضرورية، تلك اللازمة لارتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يشترط فيها أن تكون مستعجلة وضرورة لحفظ العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

وإن كان يحدث أحياناً أن تكون الإصلاحات ضرورية لارتفاع المستأجر وفي نفس الوقت لازمة لحفظ العين من الهلاك . وفي الوقت نفسه ليست هذه الترميمات من الترميمات البسيطة التي جرى العرف علي أن يقوم بها المستأجر . ونضيف إلى الأمثلة التي وردت بالفقرة الثانية من المادة، ترميم جدار متشقق بالمنزل وإصلاح ما يصيب أرضية المنزل أو سقفه نتيجة فيضان أو مطر أو نتيجة عيب في الصناعة<sup>(٣)</sup> .

---

(١) أنظر أيضاً المادة ٢/٦١٤ التي تذكر ما يعتبر من الترميمات الضرورية في إيجار الأراضي الزراعية .

(٢) وقد تناولت المادة ٥٧٠ - كما سنرى - الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، ومن أمثلتها إصلاح حائط إذا كان يهدد بالسقوط ، وتقوية الأساسات إذا كانت واهية، وترميم الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار. وهذه الإصلاحات لا يلتزم بها المؤجر إذا لم تكن ضرورية لارتفاع المستأجر إلا أن يكون علم إجراءاتها يهدد سلامة الأخير .

(٣) عهد الباقي ص ١٨٢ .

ولا يقتصر التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية اللازمة للعين بل يمتد إلى ملحقاتها كالمصعد وأجهزة التدفئة أو التبريد وغرف الخدم وغرف الغسيل والجراج الملحق بالمنزل، وذلك بالرغم من أن نص المادة ٥٦٧ مدني لم يصرح بذلك، لأن الملحقات تتبع العين المؤجرة، ولأن الهدف من الصيانة أن يستوفى المستأجر المنفعة المؤجرة وفقاً للاتفاق طوال مدة الإيجار، ولا يتحقق هذا إذا لم يتم بصيانة الملحقات (١).

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

«وحيث أن هذا النعي غير سديد ذلك أنه يبين من الحكم المطعون فيه ومن الحكم الابتدائي اللذين أحال إلي أسمايه أنه أقام قضاءً بثبوت الخطأ التقصيري في جانب الشركة الطاعنة علي أنها قد أخطأت لإهناها في تنظيف ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التي تعلو محل المطعون ضده حتى تراكمت بها الأتجار فانسدّت الماسورة وطفحت المياه في الشقة المذكورة ورشحت من السقف مما أدى إلى تلف الأسلاك الكهربائية الممتدة بحمل المطعون ضده وحصول الحريق وأن الطاعنة بذلك قد أخلت بالالتزام القانوني الذي تفرضه عليها المادة ٥٦٧ من القانون المدني باعتبار أن إصلاح هذه الماسورة يعتبر من الترميمات الضرورية التي تقع علي عاتقها تجاه مستأجر تلك الشقة وأن هذا الإخلال يتوافر به عنصر الخطأ التقصيري تجاه المطعون ضده لأنه لم يكن طرفاً في العقد المبرم بين الشركة وبين مستأجر الشقة المذكورة، وهذا الذي أقام الحكم عليه قضاءً صحيح في القانون ذلك أن المادة ١/٥٦٧ من القانون المدني قد نصت على التزام المؤجر في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وقد أوردت الفقرة

---

(١) عهد الناصر العطار ص ٤٨٨ هامش (١) - عهد الباقى ص ١٨٨ - مرقس ص ٣٢٥ - الهداوى ص ٥٠٧ .

الثانية منها أمثلة لهذه الترميمات من بينها نزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه ولما كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة مسئولة عن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التي تملو محل المطعون ضده تأسيساً على أنها تعتبر من مصارف المياه التي جعلت المادة ٥٦٧ مدني الالتزام بصيانتها من الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر فإنه لا يكون قد خالف القانون . ولا يغير من هذا النظر ما تنحدي به الشركة الطاعنة من أن عقد الإيجار المبرم بينها وبين المطعون ضده تضمن نصاً باعتبار إصلاح الأدوات الصحية من الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر ذلك أن هذا النص لا ينطبق إلا بالنسبة للأدوات الصحية الموجودة في محل المطعون ضده فلا يتعداها إلى ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التي تملو هذا المحل والتي يستأجرها مستأجر آخر بعقد مستقل.. إلخ» .

(طعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦)

والقول بأن إصلاحاً ما يعتبر من الإصلاحات الضرورية أو من الإصلاحات التأجيرية يختلف باختلاف الظروف والأحوال، ويفصل فيها القاضي بمقتضى سلطته التقديرية دون رقابة عليه من محكمة النقض، مراعيّاً في ذلك عرف الجهة فإذا كان هذا العرف يقضى بأن إصلاحاً ما يقوم به المؤجر اعتبر إصلاحاً ضرورياً، أما إذا قضى العرف بوقوعه على عاتق المستأجر ، اعتبر إصلاحاً تأجيرياً وقد أشارت إلى العرف المادة ٥٨٢ مدني التي تقضي بالالتزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية<sup>(١)</sup>.

١٨٥ - التزام المؤجر بإجراء الترميمات أيّاً كان سببها :

نصت المادة ١/٥٦٧ علي التزام المؤجر بأن «يتمتع العين المؤجرة بالصيانة»

(١) عيد الهادي ص ١٨١ - شنب ص ٢٠٨ - عمران ص ١٣٦ .

دون أن تعيد هذا الالتزام بالدواعى التى تؤدى إليه، ومن ثم فلا أهمية للسبب الذى يدعو إلى الإصلاح أو الترميم .

فيستوى أن يكون هذا السبب راجعاً إلى فعل المؤجر أو فعل الغير أو نتيجة للقوة القاهرة (١) .

ولا يجوز أن يدعى المؤجر أن للمستأجر الرجوع على هذا الغير لمسئوليته عن التلف، بل عليه أن يقوم بالترميم وله بعد ذلك أن يرجع على الغير المستول إذا شاء (٢) .

ولا يستطيع المؤجر التخلص من الالتزام بالصيانة إلا إذا أثبت أن التلف قد نشأ عن خطأ المستأجر أو خطأ شخص من يسأل عنهم المستأجر كأولاده المشمولين برعايته وتابعيه والأشخاص الذين يسمح لهم بالمشاركة في استعمال العين المؤجرة، إذ أن المستأجر هو الذى يكون ملزماً بالقيام بالإصلاح في هذه الحالة (٣) .

على أنه إذا تعدد المستأجرون وحدث التلف بفعل أحدهم ، كان لكل منهم، مع استثناء من وقع التلف بفعله ، أن يطلب من المؤجر إصلاح التلف ، لأن العلاقة التى تربط المؤجر بمستأجر معين مستقلة عن العلاقة التى تربطه بمستأجر آخر، والمؤجر ملتزم فى مواجهة كل مستأجر بأن يمكنه من الانتفاع على الوجه المقصود ، وهذا ما يقتضى منه القيام بكل إصلاح يتطلبه هذا الانتفاع، إلا إذا كان التلف حاصلًا بفعل المستأجر الذى يطلبه (٤) .

---

(١) الدكتور عبد الرازق حسن فرج الالتزام بصيانة العين المؤجرة فى القانون المدنى وفى القوانين الخاصة بالإيجارات ١٩٧٩ ص ٧٤ .

(٢) عبد المنعم البدر اوى ص ٥٨ .

(٣) مرقس ص ٣٢٤ - البدر اوى ص ٥٠٧ وما بعدها - شنب ص ٢٠٧ - خميس خضر ص ٢٠٢ - عبد الرازق فرج ص ٧٤ وما بعدها .

(٤) عبد الباقي ص ١٨٨ هامش (١) .

١٨٦ - الأعمال التي تتطلبها السلطة الإدارية :

إذا كانت أعمال الصيانة أو الترميم التي تأمر السلطة الإدارية بإجرائها لازمة لحفظ العين كتدعيم جدار آيل للسقوط أو توصيل المبنى بجداري المدينة أو القرية، أو شق مصرف في الأراضي، فإن المؤجر يلتزم بالقيام بهذه الأعمال .  
أما إذا كانت هذه الأعمال لازمة لتهيئة العين المؤجرة لنوع معين من الانتفاع يحتاج فيه إلى ترخيص من هذه السلطة كتزويدها بأحواض أو دورات مياه معينة أو مضخات للحريق أو فتح نوافذ أو أبواب جديدة، فإن المؤجر يلتزم بها إذا كان منصوباً في العقد على إيجار المكان لهذا النوع من الانتفاع، أو كان المكان معداً لمباشرة هذا النشاط ، ولو لم ينص عليه بالعقد، ذلك أن التزام المؤجر بالصيانة يتفرع عن التزامه الأساسي بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود، وعلى ذلك فيجب دائماً أن تكون الأعمال التي يلتزم بها المؤجر مما يتطلبها الانتفاع المقصود توفيره للمستأجر (١) .

١٨٧ - ما يلحق بالترميمات الضرورية :

ألحقت الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٧ مدنى بالترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر «التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة» .  
والمقصود بالضرائب المستحقة على العين المؤجرة الضرائب التي تستحق على العين ذاتها، كعوائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية وضريبة الخفر، ورسوم رخصة السيارة المؤجرة ونفقات تطهير المصارف والمساقى ونفقات تسوير الأراضي الفضاء .

---

(١) عهد الباقي ص ١٨٦ وما بعدها - العطار ص ٤٩٠ - عبد الرازق فرج ص ٧٥ - مرقس

ص ٣٧٤ همش (١٠٤) .

أما الضرائب التي تفرض على انتفاع المستأجر بالعين فيلزم بها المستأجر، كضريبتى الدفاع والأمن القومي قبل إلغائهما بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١، وإذا فرض القانون تكليفاً على مالك العين، حق للمستأجر إلزام المؤجر به، إذا كان فى الامتناع عن ذلك ما يهدد انتفاعه أو فى القيام به ما يجعل هذا الانتفاع أكثر يسراً . وإذا لم يحم المؤجر بالتكاليف المفروضة عليه ولحق المستأجر ضرر من جراء ذلك، التزم بتعويض هذا الضرر ولا يغير من هذا الحكم ما يقضى به القانون من السماح للخزانة العامة باستيفاء الضريبة ابتداء من المحصول أياً كان صاحبه واحتياطياً من الأرض نفسها، إذا أمر القانون هذا لا يمس العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

ويلاحظ أنه لا يسرى على الضرائب الإعفاءات المنصوص عليها فى القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وبهذا أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة إذ ذهبت إلى أن :

( أ ) المشرع فى المادة (٦٣) من قانون مجلس الدولة المشار إليه استوجب من كل وزارة أو مصلحة قبل استصدار أى قانون أو قرار من رئيس الجمهورية يكون له صفة تشريعية أو يضم قواعد عامة مجردة أو لائحة أن تعرض المشروع المقترح على قسم التشريع لمراجعة صياغته . ولم يغب عن المشرع أمر الاستعجال وما تقتضيه الضرورة فى بعض الأحيان من التعجل فى إصدار التشريع فرسم لمواجهة ذلك طريقاً آخر عهد فيه بمراجعة صياغة التشريعات التى يرى رئيس مجلس الوزراء أو أحد الوزراء أو رئيس مجلس الدولة نظرها على وجه

الاستعجال إلى لجنة تشكل من رئيس قسم التشريع بمجلس الدولة أو من يقوم مقامه وأحد مستشاري القسم يندبه رئيس القسم ورئيس إدارة الفتوى المختصة - المشرع لم يخلو قسم التشريع بمجلس الدولة (دون سواه) هذا الاختصاص عبثاً وإنما قصد به أن يكفل للتشريع الدقة وحسن الصياغة وكمال التنسيق وعدم التعارض وضمان تحقيق الانسجام والتناغم بين التشريع الواحد وما في مرتبته من تشريعات وحتى لا تتعارض إحدى اللوائح مع أحد القوانين أو الدستور أو يتصادم أحد القوانين مع الدستور أو تأتي صياغته تأثير خلافاً في التطبيق بما يؤثر على الاستقرار المنشود للمراكز القانونية .

(ب) تبينت الجمعية العمومية أن عقد الإيجار كان ينظمه بأحكامه (من الأصل) القانون المدني الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ . ونصت المادة ٥٥٨ من هذا القانون (محددة أركان الإيجار) على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم . . وانتظم القانون المدني بأحكامه عقد الإيجار في فلك مبدأ حرية التعاقد وسلطان الإرادة الذي تخضع له العقود كافة وعلى هدى مما تقضى به قاعدة العقد شريعة المتعاقدين ولا سيما في مجال تحديد الأجرة ومدة العقد فيحددما طرفا العقد بما تتلاقى عليه إرادتهما . بيد أن المشرع (لا اعتبارات قدرها) خرج على هذا الأصل فسن بعض التشريعات التي فرضت قيوداً على هذا الأصل العام كما هو الشأن في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما . وفي هذين القانونين انتظم المشرع العلاقة الإيجارية الناشئة عن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامه بقواعد أمرة

سواء فى مجال تحديد مدة انتهاء العقد أو الأجرة القانونية وصاحب تنظيم العلاقة الإيجارية بهذين القانونين للأماكن التى تنبسط عليها أحكامهما النص فيهما على إعفاءات معينة من الضرائب العقارية . وقد يستطيل الإعفاء إلى الضرائب العقارية الأصلية والإضافية معاً وقد يقف عند حد الضرائب العقارية الأصلية دون الإضافية وذلك كله بالنظر إلى مقدار القيمة الإيجارية . ثم أصدر المشرع القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وقصد به العودة إلى مبدأ حرية التعاقد وسلطان الإرادة وفقاً لأحكام القانون المدنى بالنسبة للأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو بعده دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون فنص فى عبارة واضحة المعنى قاطعة الدلالة على عدم سريان أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما على تأجير هذه الأماكن وعلى خضوع تأجيرها لأحكام القانون المدنى . ومؤدى ذلك أن تطبيق هذين القانونين بكل ما اشتملا عليه من نصوص بصدد تنظيم العلاقة الإيجارية أو بمناسبتها ينحصر عن الأماكن المشار إليها وتخضع هذه الأماكن فى شأنه لأحكام القانون المدنى . ولما كان هذان القانونان لايسريان (وفقاً لصريح عبارة المشرع فى المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه) على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها بعد العمل بهذا القانون دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون فمن ثم فإن هذه الأماكن لا تنبسط عليها الإعفاءات من الضرائب العقارية المقررة



بهذين القانونين . ويؤكد ذلك مطالعة الأعمال التحضيرية لهذا القانون .

(فتوى رقم ١١٣١ - بتاريخ ١٩/١٠/١٩٩٨ - ملف رقم ٥٥٨/٢/٣٧ - جلسة ١٩/١٠/١٩٩٨)

كما نصت الفقرة الثالثة من المادة على أن المؤجر يلزم بئمن المياه إذا قدر جزافاً ، فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر . أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر (١) .

ومعنى ذلك أن المؤجر لا يلزم بئمن المياه إلا إذا قدر جزافاً . فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر ، لأن ثمن المياه إذا قدر جزافاً يستطيع المؤجر أن يقدر مقدماً مبلغ التزامه (٢) .

أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر ، إذ يدفع بقدر ما استهلك لأنه يقاس بالعداد ويختل بحسب حاجة كل مستأجر ومن ثم لا يمكن تقديره مقدماً .

أما الكهرباء الخاصة بالملحقات المشتركة للعين فيتحملها المؤجر بالطبع كالكهرباء اللازمة للمصعد والسلام .

---

(١) عبد الباقي ص ١٨٨ وما بعدها وهامش (٢) من الصحيفة المشار إليها .

(٢) مذكرة المشروع التمهيدي مجموعة الأعمال التحضيرية ح ٤ ص ٤٩٥ - محمد كامل مرسى ص ١١٠ .

#### ١٨٨ - الترميمات التأجيرية :

أشرنا سلفاً إلى أن المؤجر لا يلزم بالترميمات البسيطة أو الترميمات التأجيرية .

(انظر في التفصيل شرح المادة (٥٨٢) .

١٨٩ - عدم التزم المؤجر بالأعمال التي يقصد بها الزيادة في العين أو تحسينها أو التيسير على المستأجر في الانتفاع بها :

المؤجر لا يلتزم بصفة عامة بالأعمال التي يقصد بها الزيادة في العين المؤجرة أو تحسينها أو التيسير على المستأجر في الانتفاع بها .

غير أن يلاحظ أن اعتبار عمل مامن أعمال الإصلاح أو من أعمال التحسين والزينة يختلف باختلاف الظروف والأحوال . فما يعتبر من أعمال الإصلاح في منزل معد لسكنى العلية من الناس ، قد يعتبر من أعمال الزينة بالنسبة إلى منزل معد لسكنى الطبقة الفقيرة أو المتوسطة . وقاضي الموضوع هو الذي يبين ما إذا كان العمل المراد إجراؤه هو من أعمال الإصلاح أو من أعمال التحسين<sup>(١)</sup> .

#### ١٩٠ - أحكام الصيانة مما لا يتعلق بالنظام العام :

بعد أن نصت المادة ٥٦٧ مدنى في فقراتها الثلاث الأولى على أحكام الصيانة والترميمات التي يتحملها المؤجر وتلك التي يتحملها المستأجر ، أردفت في فقرتها الرابعة على أن : « كل هذا مالم يقض الاتفاق بغيره » .

ومعنى ذلك أن أحكام الصيانة الواردة بالمادة لا تتعلق بالنظام العام ، وإنما هى من الأحكام المفسرة لإرادة المتعاقدين<sup>(٢)</sup> . ومن ثم يجوز لهما الاتفاق صراحة

---

(١) عبد الباقي ص ١٧٩ هامش (١) .

(٢) عبد الباقي ص ١٨٩ - عيد الرازق فرج ص ٧٥ وما بعدها - مرقس ص ٣٢٥ .

أو ضمناً علي خلافها<sup>(١)</sup>. فيجوز الاتفاق على أن يتحمل المستأجر بعض الترميمات الضرورية أو بعض الضرائب والتكاليف التي يلتزم بها المؤجر، كما يجوز الاتفاق على أن يلتزم المستأجر ببعض الترميمات الضرورية أو على إعفاء المؤجر من هذه الترميمات .

وهذا الاتفاق استثناء من القواعد العامة، فلا يجوز التوسع في تفسيره، فإذا اتفق المتعاقدان علي أن تكون الترميمات علي المستأجر دون بيان لنوع هذه الترميمات، حمل على ذلك علي معنى الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر بموجب القانون، وذلك مالم يتبين من الظروف أو من العرف المحلي أن المقصود الترميمات الضرورية التي تكون بحكم القانون علي المؤجر وقد أعفي منها بموجب هذا الاتفاق<sup>(٢)</sup> .

وإذا شاب الاتفاق شك أو غموض وجب أن يفسر لمصلحة من يقع عليه عبء الشرط .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«وإن أوجبت المادة ٥٦٧ من التقنين المدني على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية، إلا أنها نصت في فقرتها الرابعة

---

(١) ومثل الاتفاق الضمني الذي يستفاد من ظروف الحال أن تكون العين المؤجرة في الأحياء

الفقيرة حيث تكون البيوت عادة قديمة لاتصلح صلاحية كاملة للسكنى ، وتؤجر بأجرة

زهيدة - فإذا ألزم المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية كلفه هذا مبلغاً جسيماً من المال

لا يتناسب إطلاقاً مع ما يأخذه من الأجرة الزهيدة «السنهوري ص٣٥٩ هامش (١).

(٢) محمد علي عمران ص١٣٦ - عبد الرزاق فرج ص٧٦ .

علي جواز تعديل هذا الالتزام باتفاق خاص بقولها « كل هذا مالم يقض الاتفاق بغيره » مما مؤداه أن أحكام المادة ٥٦٧ المذكورة ليستمن النظام العام ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذا استند في قضائه إلي مانص عليه بعقد الإيجار من أن استعمال الطاعنين "المستأجرين" للمصعد من قبيل التسامح ولا يرتب لهما حقاً في ذمة المؤجر فإنه، لا يكون قد خالف القانون إذ أن هذا الشرط لامخالفة فيه للقانون أو النظام العام » .

(١) (طعن رقم ١٤٤ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/٦/١٥)

---

(١) وقد قضى بأن : « الفضولي يجب أن تنصرف نيته إلى أن يعمل لمصلحة غيره لا لمصلحة نفسه، فإذا اتصرفت نيته إلى العمل لمصلحة نفسه فلا تصدق عليه صفة الفضولي حتى ولو عاد تدخله على الغير بنفع، ومن ثم فإن المستأجر إذا قام بإصلاحات ضرورية في العين المؤجرة مستهدفاً استيفاء منفعة العين لنفسه فهو بالنسبة إلى المالك لا يعتبر فضولياً، حتى ولو كان هذا التدخل ليس متضمناً لمصلحته وإنما قد يكون فيه نفع للمالك بالتعمية » .

(طعن رقم ٤٢١ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٧/١١/١٦)

مادة (٥٦٨)

١ - إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقته خصماً من الأجرة، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

٢ - ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان الصيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد إعداره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقته خصماً من الأجرة .

الشروط

جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة:

١٩١ - أولاً : التنفيذ العيني :

إذا كانت العين المؤجرة في حاجة إلى إصلاح أو ترميم مما يلتزم به المؤجر على النحو الذي أوردناه سلفاً، فإنه يتعين عليه القيام به بعد إعداره بوقت مناسب. فإذا تأخر عن القيام به، كان للمستأجر طبقاً للقواعد العامة أن يطلب التنفيذ العيني، ويكون ذلك برفع دعوى أمام القضاء بإلزام المؤجر بإجراء هذه الإصلاحات أو الترميمات ، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإجرائها، ويحدد له ميعاداً للقيام بها .

ويجوز للقاضي أن يلجأ إلى التهديد المالي <sup>(١)</sup> .

(١) السنهوري ص ٣٦٤ هامش (١) .

ولا يجوز للمؤجر أن يتحاشى ذلك بأن يعرض علي المستأجر نقص الأجرة أو تعويضه عن نقص المنفعة الناشئ من حاجة العين إلى تلك الإصلاحات أو الترميمات، ولا يجوز له من باب أولى أن يخيره بين الفسخ وبين البقاء في العين بدون إجراء الإصلاحات أو الترميمات (١).

وإذا لم يعذر المستأجر المؤجر لإجراء الترميمات اللازمة فلا يعتبر المؤجر مخلاً بالتزامه ولا يجوز مساءلته (٢).

---

(١) مرقس ص ٣٢٧ وما بعدها - الهنداوى ص ٥٠٩.

(٢) مرقس ص ٣٢٧ هامش (١) - وفي هذا المعنى نقض طعن رقم ١٥٧ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥١/١/٢٥ وقد جاء به : « متى كان الحكم إذا قضى برفض دعوى التعويض التي رفعها الطاعنان لتلف أثاثاتهما وضماح بعض أمتعتهما بسبب غرق العائمة التي استأجرتها أولاهما من المطعون عليها قد أعمل حكم يند عقد الإيجار الذي يلزم المستأجرة بإخيار المالكة بما قد تراه ضرورياً من الإصلاحات في العائمة فإن لم تقم بها هذه الأخيرة كان لها حق الانتجاع إلى القضاء لتحقيق ما يجب إجراؤه. كما استند ، ضمن ما استند إليه ، إلى أن المستأجرة شعرت بالخلل المتلر بقرب غرق العائمة ولم تتخذ ما كان يجب عليها من الإجراءات لملاقاته ولم تخبر المالكة للتفادي منه وأنه لم يقد دليل على علم المالكة بالخلل قبل وقوع الكارثة. فإن الحكم بإعماله البند سالف الذكر في صدد نفي المسؤولية عن المالكة لم يخرج عن ظاهر نصوصه ، كذلك يكون قد أقام قضاء في نفي المسؤولية التقصيرية عن المالكة على أسباب تكفى لحمله. ولا يكون في حاجة بعد ، إلى بحث وجه المسؤولية المؤسس على إهمال تابعها وهو رئيس العائمة المنوط به ملاحظتها ، لأن كل ما كان يطلب من هذا الأخير هو إبلاغ المالكة بالخلل لإصلاحه في الوقت المناسب وهو ما كشفت عنه نفس المستأجرة وأهملت ملاحظاته. ومن ثم فإن الطعن فيه بالخطأ في تطبيق القانون استناداً إلى أنه اعتبر مسؤولية المالكة عن نتائج غرق العائمة لاتعدو كونها مسؤولية تعاقدية ناشئة عن عقد الإيجار فضلاً عن أنه أغفل بحث المسؤولية التقصيرية المترتبة على إهمال تابع المالكة - هذا الطعن يكون غير صحيح » .

علي أنه إذا كان الترميم جسيماً، بحيث يرهق المؤجر في إجرائه، كأن تكون نفقات الترميم باهظة إذا قورنت بما تغله العين من أجرة، جاز للقاضي ألا يجبره على إجرائه عملاً بالمادة ٢٠٣ من التقنين المدني، وعندئذ يقتصر حق المستأجر على الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض<sup>(١)</sup>. فقد جاء شرحاً للنص المذكور في النظرة العامة للمذكرة الإيضاحية للفصل الخاص بالتنفيذ العيني في مشروع تنقيح القانون المدني أن.. «الأصل أن للدائن المطالبة بتنفيذ الالتزام عيناً وللمدين عرض القيام بذلك ما بقى هذا التنفيذ ممكناً. ولم يستثن المشروع من هذه القاعدة إلا حالة واحدة استمد حكمها من التقنين الألماني. فإذا لم

---

(١) عبد الرزاق فرج ص ١١٩ - مرقس ص ٣٣١ وما بعدها - في هذا المعنى عمران ص ١٣٩ - انظر أيضاً تنض ١٩٧٧/١١/٢٨ وقارن السهوري ص ٣١٤ وهامش (١) إذ يؤسس إعفاء المؤجر من التنفيذ العيني على القياس على حالة العيب في العين المؤجرة لأن المادة ١/٥٧٧ مدني اشترطت أن يكون الإصلاح لا يهبط المؤجر . ومع ذلك يشير إلى نص المادة ٢/٢٠٣ ويضيف أن هذا النص يفترض أن نفقات الترميمات تتناسب مع الأجرة، إذ هو يقضى في حالة ما إذا قام المستأجر بالترميمات أن يستوفيها خصماً من الأجرة .

ويؤيده في هذا الرأي الدكتور المطار ص ٤٩٠ هامش (٢) وقارن أيضاً عبد الباقي ص ١٩٢ الهامش فيؤسس إعفاء المؤجر من التنفيذ العيني على ما أتت به المادة ١/١٤٨ من أنه يجب تنفيذ العقد بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية . فعقد الإيجار كغيره من العقود يجب أن ينفذ بحسن نية. وما يتجافى مع حسن النية أن يطلب المستأجر من المؤجر القيام بإصلاح جسيم تبلغ تكاليفه حداً كبيراً مع أنه لا يدعي إلا أجرة بخسة، واستطرد أن المؤجر في حالة الإعفاء لا يتحمل بأي تعويض لعدم قيامه بالإصلاح، إذ هو لا يعتبر مقصراً حيث أنه قد أعفى من تنفيذ الالتزام. ولا يبقى بعد ذلك للمستأجر إلا أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب النص في الانتفاع .

يمكن التنفيذ العيني ميسوراً إلا يبذل نفقات لا تتناسب مع ما ينجم من ضرر من جراء التخلف عن الوفاء عيناً، اقتصر حق الدائن استثناء على اقتضاء التعويض».

والحكم الذى يصدر فى الدعوى التى يرفعها المستأجر على المؤجر بإجابة طلبه بتنفيذ التزام الصيانة عيناً على نفقة المؤجر لا يعتبر حكماً منشئاً لالتزام الأخير بالصيانة بل هو حكم مقرر له ومؤكد لوجوده .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«الحكم الذى يصدر فى الدعوى التى يقيمها المستأجر على المؤجر - بإجابة طلبه بتنفيذ التزام الصيانة عيناً على نفقة المؤجر - لا يعتبر حكماً منشئاً لالتزام الأخير بالصيانة، بل هو حكم مقرر له ومؤكد لوجوده فى ذمته باعتباره أن القانون هو الذى ألزمه به من قبل ويرتد أثره من حيث استحقاق هذا الالتزام إلى وقت نشوئه وهو وقت حاجة العين المؤجرة إلى الصيانة، لما كان ذلك وكان الثابت فى الأوراق أنه عندما تقاعس مورث الطاعنين المؤجر للعقار رقم ... عن تنفيذ التزامه بالصيانة لعدم تنفيذ قرار الجهة الإدارية الصادر فى سنة ١٩٧٤ بتنكيس العقار المذكور - أقام عليه مستأجره - حال حياته - الدعوى رقم .. مستعجل القاهرة واستئنافها رقم .. مستأنف مستعجل القاهرة يطلب تنفيذ هذا الالتزام عيناً على نفقته ومن ثم فإن الحكم الصادر فيها وفى استئنافها - بإجابة هذا الطلب - وإن جاء لاحقاً على تاريخ وفاة المورث يكون ديناً عليه بهذا الالتزام باعتبار أن الحكم مقرر له ومؤكد لوجوده فى ذمته من قبل بحكم القانون مما يترتب عليه استبعاد تكاليف تنفيذه من تركته بوصفها ديناً فيها» .

(طعن رقم ٣٤ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/٣٠)



١٩٢ - هل يجوز للمستأجر حبس الأجرة عن المؤجر لإجباره على

التنفيذ العيني؟

ذهب رأى إلى أنه لا يجوز للمستأجر ذلك استناداً إلى أن التزام المؤجر بدفع الأجرة التزام رئيسي بينما التزام المؤجر بالترميم التزام ثانوي، فضلاً عن أن الالتزام الأخير يحتمل المنازعة في قيامه أو عدمه وفي حصول الوفاء به أو عدمه، مما يؤدي إلى جعل المؤجر تحت رحمة المستأجر، إذ يمكن للأخير كلما عن له أن يمتنع عن دفع الأجرة أن يدعى حاجة العين إلى بعض الترميمات الضرورية<sup>(١)</sup>.

إلا أن الرأي الغالب - الذي نؤيده - ذهب إلى جواز ذلك<sup>(٢)</sup>، لأن القواعد العامة (م ١٦١، ٣٤٦ مدني) لا تشترط لقيام الحق في الحبس أن تكون الالتزامات المتقابلة متناسبة كل منها مع الأخرى، فضلاً عن أنه ليس صحيحاً أن التزام المؤجر التزام ثانوي ذلك أن صيانة العين المؤجرة تعتبر عنصراً أساسياً في تحقيق الهدف المقصود من العقود هو التمكين الهادئ من الانتفاع، وليس للمؤجر أن يتضرر من حبس الأجرة لأنه إذا كان نقص المنفعة جسيماً فليس من العدل إجبار المستأجر على دفع الأجرة، وإن كان النقص يسيراً فعلياً المؤجر أن يسرع بالصيانة أما القول بأن التزام المؤجر بالصيانة يحتمل المنازعة، فمردود بأن المستأجر عندما

---

(١) مرقس ص ٣٧٨ الهامش.

(٢) عهد الهادي ص ١٩٠ - منصور مصطفى منصور ص ٤٥٩ - حنلي عهد الرحمن

ص ٢٥٣ - عهد الرازي فرج ص ١٢٣ - خميس خضر ص ٢١٢ - محمد لبيب شنب

ص ٢١٤ وما بعدها.

يحبس الأجرة فهو يحبسها على مسئوليته، فإذا رأى المؤجر أن المستأجر غير  
محق في الحبس فله أن يباشر ماله من حقوق على اعتبار أن المستأجر ممتنع بغير  
حق عن دفع الأجرة ويكون الفصل فيما إذا كان المستأجر محقاً في الامتناع عن  
دفع الأجرة أم لا للقضاء .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« يؤخذ من تعريف إجارة الأشياء، حسب نص المادة ٣٦٢ مدني، أن  
الإيجار عقد معاوضة، ملزم لطرفيه بالتزامات متقابلة يعتبر كل منها سبباً لوجوب  
مقابلته .

فتى التزم المؤجر في عقد الإجارة بالقيام بعمل إصلاحات معينة مقدرة في  
العين المؤجرة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالأجرة إلا إذا قام أولاً بما التزم به من  
الإصلاحات، لأن الأجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا فوت المؤجر  
الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به، يكون من حق المستأجر قانوناً  
فوق طلب الفسخ وطلب إلزام المؤجر بعمل الإصلاحات أو الإذن له هو بعملها على  
حسابه وطلب إنقاص الأجرة - أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو  
بعضها » .

(طعن رقم ٢٩ لسنة ٣ ق - جلسة ١٩٣٣/١٢/٧)

١٩٣ - حصول المستأجر على إذن من القضاء في إجراء

الترميمات بنفسه وفي استهفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة :

تنص المادة ٢٠٩ / ١ مدني على أنه: «في الالتزام بعمل، إذا لم يقيم المدين  
بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القضاء في تنفيذ الالتزام على

نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً» ، وتطبيقاً لذلك نصت المادة ١/٥٦٨ مدنى على أنه: «إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة فى المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة».

ويبين من النصين السابقين أنه يشترط للترخيص للمستأجر بإجراء الترميمات الضرورية التى يلتزم بها المؤجر توافر الشروط الآتية :

- ١ - أن يتراخى المؤجر فى إجراء الترميمات .
  - ٢ - ألا يكون فى إجراء المؤجر لهذه الترميمات إرهاق له وذلك عملاً بالمادة ٢/٢٠٣ من التقنين المدنى التى تجرى على أنه: «إذا كان فى التنفيذ العينى إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض تقضى، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً» .
  - ٣ - أن يعذر المستأجر المؤجر بالقيام بالترميمات.
- وإعذار المؤجر لازم فقط إذا رغب المستأجر فى إجراء تلك الترميمات بعد تقاعس المؤجر عن إجرائها. أما إذا لم يرغب فى ذلك فلا تصح مسائلة المؤجر عما يصيب العين المؤجرة من تلف بسبب عدم القيام بهذه الترميمات .

ويجوز للمستأجر أن يلجأ فى ذلك إلى القاضى المستعجل، إذا كانت الحالة تستدعى ذلك أى إذا توافر عنصر الاستعجال، كما إذا كان الإصلاح يتطلب إصلاح دورة مياه أو مصعد، ويجوز للقاضى المستعجل أن يعين حارساً للقيام بالمهمة العاجلة .

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن :

«إذا تأخر المؤجر بعد إعداده عن القيام بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها أو أدخل بها عليه من واجب القيام في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية فإن للمستأجر قفلا للمادة ٥٦٨ من القانون المدني أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقته خصما من الأجرة . وإذا فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ رخص للمطعون عليه في إقامة دورة المياه التي كانت بالعين المؤجرة وهدمت قد استند إلى المادتين ٥٦٧ ، ٥٦٨ من القانون المدني فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا .

(طعن رقم ١٩ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٢/٦/١٢)

١٩٤ - خصم ما أنفقه المستأجر من الأجرة استثناء من القواعد العامة :

إجازة القضاء للمستأجر خصم ما ينفقه على الترميمات من الأجرة ، خروج على القواعد العامة اقتضاء التيسير على المستأجر ، ذلك أن المستأجر ما كان يستطيع وفقا للقواعد العامة أن يخصص ما أنفقه من الأجرة إلا إذا توافرت شروط المقاصة ومن بينها أن يكون حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بما أنفقه خاليا من النزاع (٣٦٢ مدني) ، بحيث إذا نازع المؤجر في مقدار النفقات التي يطالب بها المستأجر ، كان على هذا الأخير أن يستصدر حكما بالنفقات التي له قبل المؤجر حتى يستطيع التمسك بالمقاصة فيخصصها من الأجرة (١) .

وعلى ذلك إذا رخص القاضي للمستأجر في إجراء الإصلاح فقط ، ما أمكن هذا الأخير أن يخصص النفقات من الأجرة ، إلى حين أن يرتفع النزاع قضاء بشأن المبلغ الذي يحق له. (٢) .

(١) خميس خضر ص ٢٠٩ .

(٢) عبد الباقي ص ١٩٣ هامش (١) .

ولا يستحق المستأجر فوائد عما أنفق إلا وفقا للقواعد العامة أى من وقت المطالبة بها قضائيا .

١٩٥ - إجراء المستأجر الترميمات المستعجلة أو البسيطة دون ترخيص من القضاء :

أجازت الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يجرى الترميمات بنفسه، وبأن يستوفى ما أنفقه خصما من الأجرة ، وذلك وفق الشروط الآتية:

( أ ) أن تكون الترميمات مستعجلة أو بسيطة:

والترميمات المستعجلة هي التي لا يمكن تأخير القيام بها إلى حين الحصول على ترخيص من القضاء ، بإجرائها ، مثل إصلاح المدفأة التي أصابها تلف يخشى منه حدوث حريق أو إصلاح خلل اعترى جدار المنزل يهدد بسقوطه في الحال . ولا يشترط في هذه الحالة أن يكون الترميم بسيطا .

والترميمات البسيطة هي التي لا يتكلف إجراؤها إلا نفقات ضئيلة بحيث لا تستدعى شغل المحاكم بالمطالبة بها وإنفاق مصاريف التقاضي بشأنها ، ومثال ذلك أن يحدث هطول الأمطار ثوبا في سقف المنزل .

وهو إذاً يكون العيب موجودا بالعين قبل بدء الانتفاع أو طرأ بعد الانتفاع. (١)

وتقدير ما إذا كان الترميم مستعجلا أم غير مستعجل بسيطا أم غير بسيط مما يخضع لتقدير قاضي الموضوع.

---

(١) مذكرة المشروع التمهيدى لمجموعة الأعمال التحضيرية ج٢ ص ٤٩٨ .

( ب ) أن يعذر المستأجر المؤجر :

يشترط أن يعذر المستأجر المؤجر لكى يقوم بالترميمات المستعجلة أو البسيطة، وأن يحدد له ميعادا مناسباً لذلك. وإذا كان الميعاد غير مناسب كان للمؤجر التظلم من هذا الميعاد<sup>(١)</sup>.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إذا كان الواقع في الدعوى أن النزاع - فى دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة - مرده إلى الترميمات التى أجراها الطاعنان بوصفهما مستأجرين وأنها يطالبان بخصمها من الأجرة استناداً إلى ماقروته الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون المدنى، والتى تخولهما إجراء الترميمات - المستعجلة أو البسيطة مما يلزم به المؤجر، وأن يستوفيا ما أنفقاه فيها دون ترخيص من القضاء خصماً من الأجرة، وإلى أن قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٥٦/٣/٢١ بشأن ترميم الأماكن المستأجرة لأغراض التعليم حمل الملاك من نفقات هذا الترميم بما يوازي ٢٠٪ فقط من قيمة الإيجار السنوى على أن تضاف إلى ميزانية الوزارة بأقوى التكاليف، وكانت المادة ٥٦٨ آتفة الذكر تشترط لإعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابق أن يعذر المستأجر المؤجر أن يقوم بالترميم وألا يقوم به المؤجر بعد إعداره فى وقت مناسب يحدده المستأجر وكانت الأوراق خلوا مما يفيد هذا الإعذار كما لم يدع الطاعنان قيامهما به، فإنه لا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيئاً فى مقابل مصروفات يكون قد أنفقها فى إصلاح العين، ولو كان الإتفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار إليها إجراء دون حاجة إلى ترخيص من القضاء، طالما أنه قام بها دون إعدار المؤجر بإجرائها فى وقت مناسب».

( طعن رقم ٦٢٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠ )

(١) مذكرة المشروع التمهيدى ص ٤٩٨ .

(ج) ألا يقوم المؤجر بإجراء الترميمات فى الميعاد الذى حدده المستأجر:

يشترط ألا يقوم المؤجر بإجراء الترميمات فى الميعاد الذى حدده المستأجر، فإذا قام المؤجر بإجراء الترميمات فى الميعاد فقد انتهى الأمر.  
وقد رأينا سلفاً أنه يجوز للمؤجر إذا رأى أن الميعاد الذى حدده المستأجر لإجراء الترميمات ليس مناسباً أن يتظلم منه أمام القضاء.  
١٩٦ - إجراء المستأجر الترميمات على مسئوليته :

إذا أجرى المستأجر الإصلاحات أو الترميمات بنفسه دون ترخيص من القضاء، فإنه يفعل ذلك على مسئوليته، وللقضاء أن يستوثق بعد ذلك عما إذا كانت الشروط السابقة قد توافرت حتى يقر خصم النفقات من الأجرة ، ويستوثق بوجه خاص من بساطة الترميمات أو استعمالها، وفى أنها تقع على عاتق المؤجر، وفى أن المؤجر قد أعطى ميعاداً مناسباً للقيام بالترميمات عند إعداد، وأن المستأجر أجرى هذه الترميمات طبقاً لمعيار الرجل العادى كما سنرى.<sup>(١)</sup>

وإذا قام المستأجر بإجراء الإصلاحات اللازمة للعين المؤجرة وقضى له بالإلزام المؤجر بنفقات الإصلاح، فلا يجوز له مطالبة المؤجر بتعويض عن عدم قيام الأخير بتلك الإصلاحات .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« متى كان الحكم قد رتب على عدم قيام الطاعن (المؤجر) بإصلاح الآلات الزراعية مسئوليته عن تعويض المستأجرين عن الضرر الذى لحق الزراعة لهذا السبب

---

(١) السنهورى ص ٣٦٧ .

وكان في الوقت ذاته قد أقر المطعون عليهم (المستأجرين) على أنهم قاموا بإصلاح تلك الآلات وقضى بإلزام الطاعن بتكاليف إصلاحها فإنه يكون مشوباً بالتناقض».

(طعن رقم ١٢٦ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٥/٢)

١٩٧ - قيام المستأجر بالترميمات المستعجلة أو البسيطة دون

إذن من القضاء وخصه له:

ما أجازته المادة ٢/٥٦٨ للمستأجر من القيام بإجراء الترميمات المستعجلة

أو البسيطة مما يلزم به المؤجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء، مجرد رخصة للمستأجر يلجأ إليها إذا شاء، فلا يجوز مساءلته إذا لم يلجأ إليها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«ليس للدائن القيام بالتنفيذ العيني على نفقة المدين بغير ترخيص من القضاء وما أجازته المادة ٢٠٩ من القانون المدني للدائن في حالة الاستعجال من القيام بهذا التنفيذ على نفقة المدين دون ترخيص من القضاء إن هي إلا رخصة منحها المشرع للدائن ملحوظا فيها مصلحته ولا يمكن مؤاخذته على عدم استعمالها، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من عدم قيام المستأجر بالتنفيذ العيني - بإزالة أعمال التعرض من المؤجر - على نفقته أو على نفقة المؤجر بغير ترخيص من القضاء دليلا على إساءة المستأجر استعمال الدفع بعدم التنفيذ - بالامتناع عن الوفاء بالأجرة - فإنه يكون قد آخذ على عدم قيامه بعمل لا يجيزه القانون أو لا يستلزمه ويكون هذا التدليل من الحكم فاسدا ومنطويا على مخالفة للقانون» .

(طعن رقم ٢٥٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/١١)

١٩٨ - حق المستأجر في خصم النفقات من الأجرة لا يسلبه الحق

في استيفاء النفقات بالطريق العادي :

وإن كان يفهم من حرفية نص المادة ٥٦٨ بفقرتها أن حق المستأجر في

استيفاء ما ينقذه في إصلاح العين المؤجرة يقتصر على طريق الخصم من الأجرة ،



إلا أن تخويل المستأجر حق استيفاء قيمة النفقات من الأجرة لا يسلبه حقه الأصيل في استيفاء دينه بالطريق العادى، أى بالتنفيذ على أموال المؤجر، لأن الخصم من الأجرة إجراء قصد به منح ميزة للمستأجر لتشجيعه على القيام بالإصلاحات اللازمة، فلا يتصور أن يكون المشرع قد أراد سلبه حقه الأصيل في التنفيذ على أموال المؤجر، لاسيما أن الأجرة قد لا تكفى للوفاء بالنفقات إلا بعد مدة طويلة، أو أن يكون الإيجار على وشك الانتهاء<sup>(١)</sup>.

١٩٩ - إلزام المستأجر فى إجراء الترميمات بهذا عناية الرجل المعتاد :

إذا حصل المستأجر على ترخيص من القضاء فى إجراء الترميمات الضرورية بالعين المؤجرة بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وجب عليه عند القيام بهذه الترميمات أن يهذل عناية الرجل المعتاد ، فلا ينفق إلا ما يقتضيه الترميم وبالأسعار السائدة المعقولة، وإلا فلا يلزم المؤجر أن يرد له من النفقات ما زاد على ذلك<sup>(٢)</sup> ، كما أن عليه أن يعد حسابا بالنفقات مؤيدا بالمستندات ، وأن يكون مستعدا لمناقشة المؤجر له فيما قدمه من حساب<sup>(٣)</sup>.

أما إذا قام المستأجر بإجراء الترميمات بنفسه دون استصدار ترخيص من القضاء بذلك ويخصم ما أنفقه من المؤجرة، فلا يكون له الرجوع على المؤجر إلا بدعوى الإثراء بلا سبب، وفى حدود ما وفره على المؤجر من نفقات كان الأخير ملتزما بها لإجراء الترميمات ولا يكون له خصم هذه النفقات من الأجرة المستحقة

---

(١) السنهوري ص ٣٦٥ هامش (٢) - عبد الباقي ص ١٩٥ .

(٢) مرقس ص ٣٣٧ - عبد الرزاق فرج ص ١٢٦ وما بعدها .

(٣) المطار ص ٤٩٢ هامش (٢) - عمران ص ١٤٠ - عبد الرزاق فرج ص ١٢٦ .

عليه، إلا بعد أن يحكم له بها أو أن يتم الاتفاق على مقدارها فتصبح المقاصة جائزة بينها وبين دين الأجرة.

#### ٢٠٠ - ثانيا : إنقاص الأجرة :

نصت المادة ٥٦٨ على حق المستأجر في إلزام المؤجر بتنفيذ الترميمات الضرورية تنفيذا عينيا، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة. وعلى ذلك إذا كان بالعين المؤجرة عيب يستلزم قيام المؤجر بإصلاحه أو ترميمه، جاز للمستأجر طلب إنقاص الأجرة، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع، وقد روعي في الأجرة الانتفاع الكامل بالعين، فإذا نقص الانتفاع وجب خفض الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، بصرف النظر عن سبب التلف الذي أدى إليه وعن وقوع خطأ من المؤجر أو عدم وقوعه، وإذا قضي للمستأجر بإنقاص الأجرة، فيجب إنقاصها من وقت حصول النقص في الانتفاع، لامن وقت المطالبة القضائية أو الإعلال .

وتعبر الأجرة إلى ما كانت عليه، إذا قام المؤجر بإجراء الترميمات المطلوبة، وتسرى الأجرة الأصلية من تاريخ إتمام هذه الترميمات<sup>(١)</sup> .  
وقد قضت محكمة النقض بأن:

«الأجرة مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة الانتفاع المتفق عليه في العقد فإذا نقص هذا الانتفاع بفعل المؤجر فإن الأجرة تنقص بقدر ما نقص منه ومن وقت حصول هذا النقص ومن ثم كان من حق المستأجر عند تعرض المؤجر له في انتفاعه بالعين المؤجرة بما يخل بهذا الانتفاع، أن يطلب بدلا من الفسخ والتنفيذ المينى إنقاص الأجرة بنسبة ما اختل من انتفاعه كما أن له أيما كان ما اختاره من

(١) السنهوري ص ٣٦٩ - مرقس ص ٣٣٨ - عبد الرازق فرج ص ١٣٥.

هذه الجزاءات أن يطلب معه تعويضه عن جميع الأضرار التي أصابته بسبب إخلال المؤجر بالتزامه<sup>(١)</sup>.

(طعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/١١/١١)

٢٠١ - ثالثاً : الفسخ :

إذا لم يطلب المستأجر التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة، جاز له طلب فسخ عقد الإيجار لعدم قيام المؤجر بإجراء الترميمات التي تقع على عاتقه بعد إعداره بوقت كاف .

ويخضع القضاء بالفسخ للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ١٥٧

مدنى .

---

(١) كما قضى بأن :

« طلب إنقاص الأجرة يعتبر مطروحاً ضمناً في طلب إسقاط الأجرة بتمامها لأنه يندرج في عموم هذا الطلب ».

(طعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/١١/١١)

كما قضى بأن :

« متى كان الثابت وفقاً للتكييف القانوني الصحيح أن ثمة نزاعاً لم يتم بين الطرفين حول مدى قانونية الأجرة المتفق عليها ابتداءً في العقد، وإثبات النزاع حول الادعاء بنقص في منفعة العين المؤجرة جد بعد تنفيذ العقد، ولئن قسمت الطاعنة - المستأجرة - أمام المحكمة الابتدائية بتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على النزاع، وتمسك المظنون عليه - المؤجر - بعدم انطباقه بما يجعل النزاع بهذه الصورة نزاعاً في مسألة أولية تتعلق بانطباق القانون المشار إليه، ويتوقف على الفصل فيها تطبيقه أو عدم تطبيقه، إلا أنه لما كان هذا النزاع وفقاً للتكييف السالف البيان غير مبنى في حقيقته على مخالفة أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المذكور بالمعنى الذي تتطلبه المادة ١٥ منه فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد القانونية العامة وتكون هي الراجعة للتطبيق بشأنه » .

(طعن رقم ٤٣ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٣/٢٤ )

وللقاضى بما له من سلطة تقديرية أن يقضى بالفسخ إذا استبان له أن نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بسبب عدم إجراء الترميمات يبلغ حدا من الجسامة، أو أن نقص الانتفاع استمر وقتا طويلا، أو بلغ حدا يفوت عليه الغاية من الإيجار، وللقاضى أن يرفض الفسخ إذا كان النقص فى الانتفاع قليل الأهمية .

وللقاضى أن يرفض الفسخ اكتفاء بإنقاص الأجرة إذا لم يكن حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين بسبب حاجته إلى الترميمات من الجسامة بحيث يبرر الفسخ .

كما أن للقاضى أن يمنح المؤجر أجلا للوفاء بالتزامه إذا رأى أن الظروف تقتضى ذلك . وللمؤجر أن يتوقى الفسخ بأن يقوم بالترميم المطلوب (١) .

**وقد قضت محكمة النقض بأن :**

٢- الأصل بحكم المادتين الرابعة والخامسة من القانون المدنى فى ضوء ما جاء بالأعمال التحضيرية أن المشرع أعطى للقاضى سلطة تقديرية واسعة ليراقب استعمال الخصوم لحقوقهم وفقا للغاية التى استهدفها المشرع منها حتى لا يتعسفوا فى استعمالها، كما حرص المشرع على تأكيد السلطة التقديرية للقاضى فى حالة فسخ العقود ونص صراحة فى الفقرة الأولى من المادة ١٤٨ من القانون المدنى على أنه

---

(١) عبد الرازق فرج ص ١٢٩ وما بعدها - خميس خضر ص ٢٠٩ وما بعدها - شنب ص ٢١١ .

« يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية » ، وفي الفقرة الثانية من المادة ١٥٧ من ذات القانون على أنه « يجوز للقاضي أن يمنع المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض طلب الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة للالتزام في جملة، وهو ما لازمه أنه كلما أثّر أمام محكمة الموضوع دفاع يتضمن أن المؤجر متعسف في استعمال حقه بطلب الإخلاء تعين على المحكمة أن تمحصه وتضمن حكمها ما ينبى عن تمحيصها لهذا الدفاع وأنها بحثت ظروف الدعوى وملاساتها ، وما إذا كانت هذه الظروف والملاسات تبرر طلب الإخلاء في ضوء ما يجب توافره من حسن نية في تنفيذ العقود » .

(طعن رقم ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ في جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

ويترتب على الحكم بالفسخ إنهاء الإيجار والتزام المستأجر برد العين إلى المؤجر وإعفاؤه من الأجرة ابتداء من تاريخ رفع الدعوى على أن يدفع مقابلاً لما قد يكون انتفع به من العين المؤجرة ابتداء من هذا التاريخ (١) .

٢٠٢- رابعاً: التعويض :

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو الفسخ، فإنه يكون له فضلاً عن ذلك الحق في تعويض الأضرار التي أصابته بسبب عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة .

فإذا كانت العين المؤجرة منزلاً معداً للمكثى فتلفت فيه مواسير المياه أو المجارى، واضطر المستأجر إلى تركه والإقامة في فندق أو في منزل آخر استأجره،

فإنه يكون له في هذه الحالة أن يطالب المؤجر بما دفعه زائدا على الأجرة المتفق عليها<sup>(١)</sup>.

ويلتزم المؤجر بتعويض الضرر الناجم عن عدم قيامه بالترميمات الضرورية أيما كان السبب المستوجب لهذه الترميمات، ولو كانت ناشئة عن قوة قاهرة أو فعل الغير<sup>(٢)</sup>.

وطبقا للقواعد العامة لا يسأل المؤجر عن الضرر الذي تسبب فيه المستأجر أو كان في وسع المستأجر أن يتلافاه، ببلد جهد معقول، فإذا كانت الحديقة تقتضي من المستأجر منع هذا الضرر أو حصره في نطاق ضيق ولم يفعل ذلك، فإن هذا قد يستتبع الانتقاص من التعويض الذي قد يحكم له به أو سقوط حقه فيه. وقد عبرت عن هذا المادة ٢١٦ مدني بقولها:

«يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض أو ألا يحكم بتعويض ما إذا كان الدائن يخطئه قد اشترك في إحداث الضرر أو زاد فيه».

أما الأضرار التي تلحق المستأجر لا يسبب حرمانه من الانتفاع بل نتيجة لحدوث التلف، كأن يهلك بعض الأثاث أو يصاب المستأجر هو ومن يقيم معه بسبب تهدم الحائط أو سقوط السقف، الذي استلزم الإصلاح، فلا يسأل عنها المؤجر إلا إذا كان التلف حاصلًا نتيجة خطأ منه، فإذا كان التلف راجعًا إلى سبب لا يد للمؤجر فيه كما إذا حصل نتيجة قوة قاهرة كفيضان أو زلزال، أو نتيجة فعل شخص أجنبي أو نتيجة فعل السلطة الإدارية، فلا مسئولية على المؤجر عن الأضرار المذكورة عملاً بالمادة ٣/٥٦٩ مدني التي تقضي بأنه: «ولا يجوز للمستأجر ... أن يطلب تعويضًا إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه».

(١) شنب ص ٢١١ .

(٢) عبد الباقي ص ٢٠٣ - عبد الرازق فرج ص ١٣٨ وما بعدها.

ويكون أساس التعويض الذي يستحقه المستأجر في هذه الحالة المسؤولية العقدية التي تقضى قواعدها بتعويض الضرر المباشر المتوقع الحصول وقت التعاقد، إلا أنه إذا كان المؤجر قد ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً فيعرض المستأجر عندئذ عن جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول<sup>(١)</sup>.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - (أ) «مسئولية المؤجر قبل المستأجر في صيانة العين المؤجرة وإجراء مايلزم

لحفظها هي وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة مسؤولية عقدية يسرى عليها أحكام العقد وما هو مقرر في القانون بشأنه».

(ب) «إذا كان المستأجرون قد أسسوا دعاواهم على أنه إلى جانب خطأ المالك يقوم خطأ آخر هو خطأ محافظ القاهرة بصفته "المطعون عليه الثاني" أدى إلى انهيار المنزل وإلحاق الضرر بهم، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن نفى المسؤولية عن المطعون عليه الثاني اعتبر أن الخطأ الذي اثبت في جانب المالك هو السبب في إحداث الضرر، وكانت هذه المحكمة قد نقضت الحكم المطعون فيه في خصوص قضائه بنفى المسؤولية عن محافظ القاهرة وأحالت القضية في هذا الخصوص إلى محكمة الاستئناف للفصل في هذه المسؤولية، وكان من شأن تحقق هذه المسؤولية لو ثبتت التأثير في مسؤولية المالك لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أن فعل الغير يرفع المسؤولية عن الأعمال الشخصية أو يخفف منها إذا اعتبر هذا الفعل خطأ في ذاته وأحدث وحده الضرر أو ساهم فيه. إذ كان ذلك، فإن نقض الحكم المطعون فيه بالنسبة إلى المحافظ يستتبع نقضه بالنسبة إلى المالك».

(طعنان رقما ٢٩، ٣١ لسنة ٢٨ ق-جلسة ١٢/٦/١٩٧٣)

٢ - «التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها. أساسه المسؤولية العقدية»

(طعن رقم ١٤٤٤ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٧)

ويجوز أن يقدر التعويض ببلغ إجمالي، ويجوز أن يقدر في شكل مبلغ ينقص من الأجرة وفي هذه الحالة يضاف هذا النقص إلى الخفض المقابل لتقص الانتفاع، وكذلك النقص الذي يقرر جزاء لتسبب المؤجر في تلف العين. غير أن النقص الأخير يسرى من يوم حدوث التلف أما النقص الذي يقدر تعويضا عن الأضرار التي نشأت عن عدم إجراء المؤجر للترميمات فلا يسرى إلا من وقت الإنذار<sup>(١)</sup>.

وفي هذا قضت محكمة التقض بأن :

( أ ) «متى استظهرت محكمة الموضوع ما أتاه المؤجر (الطاعن) من أعمال أدت إلى حرمان المستأجر (المطعون ضده) من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة معينة وتعتبر إخلالا منه بالتزاماته وقضت للمطعون ضده المستأجر على هذا الأساس بتعويض يوازي أجرة هذه العين في تلك المدة اعتبارا بأن هذه الأجرة تعادل الانتفاع الذي حرم منه لأن الأجرة هي مقابل الانتفاع ولما رأته المحكمة في حدود سلطتها التقديرية من أن تلك الأجرة تمثل التعويض الكافي لجبر الضرر الذي لحقه فإن الحكم يكون قد بُيِّنَ عناصر الضرر الذي قضى بتعويضه» .

(ب) تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن في القانون نص يلزم باتباع معايير معينة في خصوصه هو من سلطة قاضي الموضوع ولا تشرب عليه إن هو قدر قيمة التعويض المستحق للمستأجر عن حرمانه من الانتفاع



بالعين المؤجرة بقدر الأجرة خلال المدة التي حرم فيها المستأجر من هذا الانتفاع مادام القاضى قد رأى فى هذه الأجرة التعويض العادل الجابر للضرر الناشئ عن هذا الحرمان» .

(طعن رقم ٣٦٨ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/٢٨)

ومستولية المؤجر المترتبة على عدم قيامه بالترميمات الضرورية لاتكون عقدية إلا إزاء المستأجر الذى أدخل المؤجر بترميم العين المؤجرة إليه بالذات . أما مسئوليته عن الأضرار التى تنجم عن هذا الإخلال للمستأجرين الآخرين، فتعتبر مسئولية تقصيرية ولا تسمى عليها أحكام المسئولية العقدية .

(وراجع نقص طعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ق- جلسة ١٩٧٠/٢٦)

١٩٦٧ منشور بهند ١٨٤).

٢٠٣ - مدى اشترط الإعذار لاستحقاق التعويض:

الأصل أن المؤجر لا يلتزم بالتعويض إلا عن الأضرار التى تلحق المستأجر بعد قيام هذه الأخير بإعذاره. فيشترط لاستحقاق التعويض، أن يعذر المستأجر المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية، ذلك أن المسئولية فى هذه الحالة تعتبر مسئولية عقدية، وليست مسئولية تقصيرية، ومن ثم فإنه لا يستحق التعويض إلا بعد هذا الإعذار وما هذا إلا تطبيق للقاعدة العامة التى تنص عليها المادة ٢١٨ من القانون المدنى المصرى بقولها «لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين، ما لم ينص على غير ذلك».

واستنادا إلى هذا فإنه يستثنى من وجوب الإعذار الحالة التى يكون فيها المؤجر هو المتسبب بخطأ من جانبه فى حدوث العيب الذى استلزم الترميم لأن التزامه بصيانة العين قد أصبح غير ممكن بفعله (م ٢٢٠ أ مدنى).

وكذلك حالة التى يكون فيها الشئ المؤجر الذى لحقه التلف موضوعا تحت إشراف المؤجر أو أحد أتباعه، لأنه لامعنى فى هذه الحالة إعذار المؤجر، لأن

المستأجر يعفى هنا من واجب الرعاية التى يتحمل به الأول، فإن لحق الشئ تلف وجب على المؤجر أن ينبيته ويصلحه، فإن لم يفعل، اعتبر مقصرا دون حاجة إلى إعدار من المستأجر (مادة ٢٢٠/أ)<sup>(١)</sup>.

(١) المستهوى ص ٣٧١ - عبد الهادى ص ٢٠٢ - مرقس ص ٣٤٠ وما بعدها - عبد النعم الهداوى ص ٥١٣ - العطار ص ٤٩١ هامش (٣) - ويذهب رأى آخر إلى أنه يكفى لتحمل المؤجر بالتعمير أن يثبت علمه بضرورة إجراء الترميم وعدم القيام به بالرغم من ذلك، ويستند هذا الرأى إلى حجتين :

الأولى : مستمدة من طبيعة الإيجار باعتباره من عقود المدة أو العقود المستمرة، فالمؤجر يلتزم بتحكين المستأجر من الانتفاع خلال كل لحظة من لحظات مدة الإيجار، فإذا امتنع عن صيانة الشئ ، فإنه يعتبر قد أخل بالتزامه نهائيا فى الفترة التى ترك فيها العين المؤجرة محتاجة إلى الصيانة ، ولا يجوز هذا الإخلال أن يقوم المؤجر بعد ذلك بإجراء الترميم ، إذ أن ذلك لا ينطى أن المستأجر لم يحصل فى خلال المدة التى سبقت الإصلاح على الانتفاع الكامل المقصود من عقد الإيجار، فالأمر إذن لا يتعلق بمجرد تأخير، بل إخلال تام بالتنفيذ، يستوجب مسئولية المؤجر دون حاجة إلى إعدار طبقا للقواعد العامة.

الثانية : مستمدة من المادة ٥٨٥ من القانون المدنى وهى تقرر أنه: «يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن محتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، أو ينكشف عيب بها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها، أو يحدث ضرر بها» فهذا النص يوجب على المستأجر إخطار المؤجر بما يستوجب تدخله، وهذا الإخطار لا يشترط فيه أن يأخذ شكل الإعدار، بل يجوز أن يتم بأية وسيلة من شأنها إعلام المؤجر بما يستوجب تدخله، وهو لا يكون واجبا إذا كان المؤجر قد علم بحاجة العين إلى الصيانة من طريق آخر غير المستأجر، أو إذا كان من الواجب عليه أن يعلم بذلك ، كما لو كان الخلل قد طرأ على جزء من الأجزاء المشتركة المتروكة لرعايته أو رعاية تابعيه ، ومثال ذلك أن يطرأ الخلل على المصعد الذى يشرف عليه البواب ، فالبواب تابع للمؤجر، والمفروض أن يعلمه أولا بأول بما يطرأ على العين وملحقاتها من خلال (محمد لبيب شنب ص ٢١٢ وما بعدها - منصور مصطفى منصور ص ٤٥٦ وما بعدها).

مادة (٥٦٩)

١ - إذا هلك العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كلياً، انقضى العقد من تلقاء نفسه.

٢ - أما إذا كان هلاك العين جزئياً، أو إذا أصبحت العين فى حالة لاتصلح معها للانتفاع الذى أجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد فى شئ من ذلك، فيجوز له، إذا لم يتم المؤجر فى مهلة مناسبة بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها أن يطلب تعويضاً للظروف. إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بماله من حق فى أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة .

٣ - ولا يجوز للمستأجر فى الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه.

الشروح

الهلاك الكلى للعين المؤجرة:

٢.٤ - المقصود بالهلاك الكلى :

الهلاك الكلى قد يكون هلاكاً مادياً، أو هلاكاً معنوياً (قانونياً).

والهلاك المادى هو الذى يمس مادة العين المؤجرة، بأن يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتى عليها كلياً . كما إذا تهدم المنزل المؤجر أو أكل النهر الأرض المؤجرة أو نفقت الدابة المؤجرة .

على أنه ليس من الضرورى للقول بالهلاك الكلى أن يصل الدمار إلى الحد السابق، بل يكفى أن يكون من شأنه أن تعتبر العين غير صالحة لأداء الغرض

الذى أجرت من أجله كما إذا التهمت النار الدار فلم تبق منها إلا على جدرانها، أو دمرت كل غرف الدار بحيث لم يتيق منها واحدة صالحة للاستعمال المقصود.<sup>(١)</sup>

أما الهلاك المعنوى (القانونى)، فهو ذلك الذى وإن لم يس الشئ المؤجر فى مادته إلا أنه يحول دون أدائه المنفعة التى قصد أن يستوفىها المستأجر منه، ومثل ذلك أن تنقطع بسبب أو لأخر المياه اللازمة لرى الأرض أو تقرر الدولة اعتبار منطقة ما منطقة عسكرية وقنع لذلك سكنى الدور الواقعة فى حدودها أو تحرم الدولة بيع الخمر فتفوت بذلك المنفعة على من استأجر الدار لهذا الغرض. أو تنزع العين المؤجرة للمنفعة العامة أو تقرر الجهة المختصة الاستيلاء عليها أو يصدر قرار إدارى بإخلاتها لأسباب صحية.

والمحول عليه هنا هو ذات العين المؤجرة، دون اعتداد بملحقاتها، فإذا هلكت العين كلها أو أصبحت جميعها غير صالحة للاستعمال، انفسخ الإيجار ولو بقيت ملحقاتها أو بعضها سليمة لم تقس.<sup>(٢)</sup>

ويجب أن يحول الهلاك دون الانتفاع بالعين جميعها وألا يكون المانع مؤقتا بل دائما، فإن لم يترتب عليه إلا انتفاء الفائدة من جزء من العين أو كان المانع مصيره إلى الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئيا.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - «يترتب على نزح ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة انفساخ عقد الإيجار

من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل بسبب أجنبي».

(طعن رقم ٥١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/٥/٢٥)

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٤٨٢.

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٤٨٢ هامش (٣) وما بعدها.

٢ - «نزع العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكاً كلياً يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانهاء المحل ولا يجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض وهو ماتقضى به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى وإذ كان الثابت فى الدعوى أنه صدر قرار وزارى بنزع ملكية العمارة التى كان يستأجر المطعون عليه الأول شقة منها فإنها تعد فى حكم الهالكة هلاكاً كلياً وينفسخ العقد من تلقاء نفسه، ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ اعتبر أن الطاعنة (المؤجرة) قد أخطأت بإخلاء المطعون عليه الأول من الشقة التى كان يسكنها وقضى له بالتعويض على هذا الأساس» .

«طعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١١/١٢

٣ - «الهلاك الكلى فى نص المادة ٢/٣٧٠ من التقنين المدنى التقديم المقابلة للمادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى الحالى - هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة فىأتى عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذى أجرت من أجله، والهلاك هنا مادي يلحق مقومات العين المؤجرة وكيانها المائى ولئن انعقد الإجماع على منح نفس الأثر للهلاك المعنوى أو القانونى الذى لم يمس نفس الشئ المؤجر فى مادته إلا أنه يحول دون أدائه المنفعة التى قصد أن يستوفىها المستأجر منه، إلا أن شرطه أن يحول دون الانتفاع بالعين جميعها وألا يكون المانع مؤقتاً بل دائماً، فإن لم يترتب إلا انتفاء الفائدة من جزء من العين أو كان المانع مصيره إلى الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئياً. ومسألة ماإذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً من مسائل الراقع التى تخضع لسلطان قاضى الموضوع وتقديره دون رقابة محكمة النقض مادام استخلاصه سائغاً» .

(طعن رقم ٤٢١ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٧/١١/١٦)

٤ - «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعدّ هلاكاً كلياً يترتب عليه انقضاء عقد الإيجار بحكم القانون ومن تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل بسبب أجنبي» .

(طعن رقم ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/٤/٢٢)

٥ - «مؤدى النص فى المادة ٥٦٩ من القانون المدنى أنه متى هلكت العين المؤجرة أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلًا فينفسخ من تلقاء نفسه وبحكم القانون، وذلك سواء أكان الهلاك الكلى - وعلى ماورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى - بخطأ المؤجر أو بخطأ المستأجر أو بقوة قاهرة» .

(طعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/١١)

٦ - «خلو قوانين الإيجار من تنظيم حالة معينة . وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدنى. الحكم نهائياً بإزالة العين المؤجرة . هلاك قانونى فى حكم الهلاك المادى. أثره. انقضاء العقد. م ٥٦٩ مدنى» .

(طعن رقم ١٢٠١ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/١٣)

٧ - «الهلاك الكلى للعين المؤجرة. ماهيته. م ١/٥٦٩ مدنى. اعتبار الهلاك المعنوى أو القانونى هلاكاً كلياً. شرطه. بقاء الأعيان المؤجرة صالحة لأداء الفرض المؤجرة من أجله. عدم اعتباره هلاكاً كلياً» .

(طعن رقم ٨٢٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٢٣)

٨ - «هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أيًا كان سببه. أثره. انقضاء عقد الإيجار م ١/٥٦٨ مدنى. عدم التزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها أو إبرام عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد» .

(طعن رقم ١٩٦٠ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٣١)

(طعن رقم ١١٤٥ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٧/١٩)

٩ - «المقرر فى تقدير ماإذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً - للعين المؤجرة - من مسائل الواقع التى تخضع لسلطان قاضى الموضوع وتقديره دون رقابة محكمة النقض متى أقام قضاءً على أسباب سائفة . وكان مااستخلصه الحكم بشأن ماتم من تعديل بالعين المؤجرة لاينطبق عليه حالة الهلاك الكلى مستدلاً فى ذلك من أن قسمة المحل إلى حائوتين لاتنتفى معه الفائدة المرجوة من المحل وهو الانتفاع به على وجه دائم هو استخلاص سائغ ولايغير منه ماورد بالمستندات التى قدمها الطاعن والمشار إليها بسببى النعى ذلك أنها وإن كانت تفيد إجراء تعديلات جهرية بالعين بحيث تعد فى حكم المنشأة حديثة إلا أنها لاتعني هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً وإقامة عين جديدة بدلاً منها . ومن ثم يكون عقد المظنون ضدهم الستة الأولى قائماً ويكون العقد الذى حرره المالك للطاعن فى تاريخ لاحق عقداً ثانياً باطلاً طبقاً للمادتين ٣/١٦ ، ٤٤ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ١٣٥ من القانون المدنى» .

(طعن رقم ٢٥٦٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢٦)

١٠ - «الهلاك الكلى للعين المؤجرة . م ٥٦٩ مدنى . تقديره ماإذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً . واقع يخضع لتقدير محكمة الموضوع . جواز إثبات الهلاك بكافة الطرق» .

(طعن رقم ١٩٤١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/٢/٢٧)

١١ - «الهلاك القانونى للعين المؤجرة . أثره . انفساخ عقد الإيجار كحكم الهلاك المادى . الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة فى غير حالة الهلاك المادى . والذى يستحيل معه تنفيذ العقد . اعتباره فى حكم الهلاك القانونى . مثال .

بصدد عقد استقلال سينما واستحالة تنفيذ التزامات المؤجر لعدم تناسب تنفيذ التزاماته مع الأجرة».

(طعن رقم ١٨٨٦ لسنة ٥٤ ق- جلسة ١٩٩١/٥/٩)

(قرب طعن رقم ٢١١١ لسنة ٥٣ ق- جلسة ١٩٩١/٢/٢٨)

(طعن رقم ١٣٤٦ لسنة ٥٦ ق- جلسة ١٩٩٠/٤/٥)

١٢- « النص في المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني أنه إذا هلك العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه وأن ذلك النص ليس إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقضي بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الرجوع إلي انعدام المحل».

(طعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق- جلسة ١٩٩٦/٣/١٣)

١٣- « الهلاك الكلي في معني المادة ١/٥٦٩ مدني إما أن يكون مادياً بحيث يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتي عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذي أجرت من أجله وإما أن يكون هلاكاً معنوياً بحيث يحول دون أداء المنفعة التي قصد أن يستوفيها المستأجر منه وشرط ذلك أن يحول دون الانتفاع بالعين كلية وألا يكون المانع مؤقتاً بل دائماً».

(طعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق- جلسة ١٩٩٦/٣/١٣)

١٤- « إذ كان صدور حكم جنائي بغلق المقهي محل النزاع لعدم الحصول علي ترخيص بإدارته لايعتبر هلاكاً كلياً للعين بالحصول علي ترخيص بإدارته بعد ذلك وإذا خالف الحكم المطعون فيه ذلك واعتبر أن الغلق لعدم الحصول علي ترخيص بإدارة المقهي هلاكاً كلياً ينفسخ معه عقد الإيجاز فإنه يكون معيباً».

(طعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق- جلسة ١٩٩٦/٣/١٣)

١٥- « هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً . أثره. انفساخ عقد الإيجار من



تلقاد نفسه أيا كان سبب الهلاك. الطعن في قرار هدم العين المؤجرة بعد تنفيذه، غير منتج. الخصوم وشأنهم في تحديد المسؤولية عن الهلاك وما ينجم عن ذلك من آثار لا يرتبها عقد الإيجار ذاته».

(طعن رقم ٢٣٥٧ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٩/٥/١٩٩٧)

١٦- « عقد الإيجار، انقضاؤه بهلاك العين المؤجرة كلياً أيا كان سببه، أثره، انفساخ العقد من تلقاء نفسه لانعدام محله. م. ١/٥٦٩ مدني».

(طعن رقم ٢٦٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٦/٦/١٩٩٩)

٢٠٥- سبب الهلاك الكلي :

قد يكون سبب هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً، قوة قاهرة كما في أكثر حالات الهلاك القانوني وبعض حالات الهلاك المادي.

كما قد يكون سبب الهلاك راجعاً إلي فعل المؤجر كتقصيرة في صيانة العين المؤجرة أو تأخره في إجراء الترميمات الضرورية أو في القيام بأي التزام آخر . أو راجعاً إلي خطأ المستأجر أو خطأ أحد ممن يسأل عنهم قانوناً.

ويترتب علي هلاك العين المؤجر أيا كان سبب الهلاك- كما سنري- انفساخ عقد الإيجار- ولكن تختلف الآثار الأخرى باختلاف سبب الهلاك.

٢٠٦- آثار الهلاك الكلي :

يترتب علي هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً، سواء أكان هلاكاً مادياً أم معنوياً (قانونياً)، انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أي انحلاله بقوة القانون وانقضاء التزامات كل من طرفيه. ولا حاجة للالتجاء إلي القضاء لتقرير الفسخ لأنه انفسخ من تلقاء نفسه ابتداء من الوقت الذي حصل فيه الهلاك (١).

وإذا اقتضي الأمر حكماً من القضاء ، فإنما يكون هذا الحكم لتقرير هلاك العين وانفساخ العقد أي يكون الحكم الصادر بالفسخ مقررراً لامتنعاً له.

(١) محمد كامل مرسي ص ١١٤- السنهوري ص ٢٨٧ وما بعدها- البربري ص ٥١٤.

وينبنى على انقضاء التزامات كل من طرفى العقد، أن الأجرة لا تستحق على المستأجر من وقت الهلاك ، وإذا كان قد عجلها استرد مالم يستحق منها. (١)

ولا يستطيع المستأجر إجبار المؤجر على تجديد العين، ولو كان الهلاك راجعاً إلى خطأ الأخير، ولا يغير من هذا أن يعرض المؤجر عن هلاك العين من طريق آخر، كما إذا كان هناك تأمين عن الهلاك، أو ترتبت مسئولية أحد من الغير عنه، إذ بمجرد هلاك العين يزول الإيجار ويستحيل بذلك انتقاله إلى أى شئ آخر غيرها ولو على سبيل الحلول العينية. وذلك كله مالم يحكم القاضى بإلزام المؤجر بإعادة بناء العين على سبيل التعويض . وإذا قام المؤجر بتجديد العين من تلقاء نفسه، لا يكون للمستأجر حق فى الانتفاع بها، إذ حقه كان متعلقاً بالعين القديمة وهذه قد هلكت، كما لا يحق للمؤجر كذلك إذا ما أعاد بناء العين أن يجبر المستأجر على العودة إليها، إذ لا توجد أية علاقة بينهما بشأن العين الجديدة (٢).

غير أنه لا يوجد ثمة ما يمنع من اشتراط قيام المؤجر بإعادة تجديد العين إذا هلكت واستمرار انتفاع المستأجر بالعين الجديدة، وإذا وجد مثل هذا الشرط وهلكت العين، تحتم على المؤجر إعادةتها كما كانت، فإذا فعل تجدد الإيجار أى انعقد إيجار جديد يبدأ من تاريخ وجود العين الجديدة (٣).

وإذا كان الهلاك راجعاً إلى فعل المؤجر كتقصيره فى صيانة العين المؤجرة أو تأخره فى إجراء الترميمات الضرورية أو فى القيام بأى التزام آخر، كان ملزماً بتعويض المستأجر عن الانفساخ وفروات متفعة العين عليه .

---

(١) السنهوري ص ٣٨٩ هامش (١) .

(٢) عهد الهامش ص ٤٨٠ هامش (٥) .

(٣) عهد الهامش ص ٤٨١ هامش (١) .

وكذلك إذا كان الهلاك بفعل الغير، جاز للمالك والمستأجر الرجوع على هذا الغير بالتعويض عما أصابه من ضرر .  
وإذا كان الهلاك بسبب أجنبي هلكت العين على المؤجر، ولا يلزم المؤجر أو المستأجر بشيء تعويض .

وإذا كان الهلاك راجعاً إلى فعل المستأجر أو تابعيه ، جاز للمؤجر أن يرجع على المستأجر بتعويض ما أصابه من ضرر .  
وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - « طبقاً للقواعد العامة ولما نصت عليه المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني ينتقضى عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً، إذ يترتب على هذا الهلاك انقضاء العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل . أما كان السبب في هذا الهلاك، أى سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير، ولا يجبر المؤجر في أي من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلزم إذا أقام بناء جديداً مكان البناء الذي هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر، وإنما يكون المؤجر ملزماً بتعويض المستأجر في حالة هلاك العين المؤجرة بخطأ المؤجر .

(طعن رقم ٢٨ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

٢ - « مسئولية المؤجر في حالة ما إذا كان الهلاك الكلى راجعاً إلى خطئه. قصورها على تعرض يطالب به المستأجر عما يصيبه من ضرر بسبب انقضاء الإيجار قبل انتهاء مدته .

(طعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/١١)

٣ - « من المقرر أنه إذا هلكت العين المؤجرة - بعد الإيجار - بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده،

ولا يكون المؤجر مسئولاً عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر فى هذه الحالة مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار، ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن حريق العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة ٥٨٤ من القانون المدني فى حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة فى حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعلياً، ذلك أن هذا النص إنما يورد حكماً خاصاً بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لايجوز القياس عليه .

(طعن رقم ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/١٣)

٤ - «هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أياً كان سببه أثره. انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه . م ١/٥٦٩ مدنى عدم التزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها أو إبرام عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد».

(طعن رقم ١٧٢٣ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٠/١/١٧)

(طعن رقم ١٢٦٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٣٠)

٥ - «عقد الإيجار. انقضاؤه بهلاك العين المؤجرة كلياً أياً كان سببه. أثره. انفساخ العقد من تلقاء نفسه . عدم التزام المؤجر بإعادة العين إلى مالكيها أو إبرام عقد الإيجار مع المستأجر إذا أقام بناءً جديداً مكان الذى هلك . اقتصار حق المستأجر على التعريض طبقاً للقواعد العامة».

(طعن رقم ١٠٩٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/٤/١٢)

٦ - «هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً. أثره. انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه م ١/٥٦٩ مدنى . عدم التزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها أو إبرام عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد . علة ذلك. خلو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من نص مماثل لنص م ٣٩ ق لسنة ١٩٦٩ الملغى» .

(طعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١٥)

## ٢٠٧ - مسئولية المؤجر قبل المستأجر مسئولية عقدية وقبل الغير مسئولية تقصيرية :

مسئولية المؤجر قبل المستأجر عما يحدث للمستأجر من أضرار عن تدهم البناء مسئولية عقدية تنبئ على عقد الإيجار المبرم بينهما وبما هو مقرر فى القانون بشأنه، وذلك مالم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذى ارتكبه وأدى إلى الإضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشاً أو خطأ جسيماً مما تتحقق معه المسئولية التقصيرية تأسيساً على أنه أخل بالتزام قانونى، إذ يتمتع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل فى جميع الحالات سواء كان متعاقداً أو غير متعاقداً .

أما مسئولية المؤجر قبل الغير عما يحدث لهم من أضرار فى حالة تدهم البناء أو جزء منه، فتستند إلى نص المادة ١/١٧٧ مدنى الخاص بمسئولية حارس البناء الواردة ضمن النصوص المتعلقة بالمسئولية عن العمل غير المشروع .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إذ خص المشرع المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية كلاهما بأحكام تستقل بها عن الأخرى وجعل لكل من المسئولتين فى تقنيته موضعاً منفصلاً عن المسئولية الأخرى، فقد أفصح بذلك عن رغبته فى إقامة نطاق محدد لأحكام كل من المسئولتين، فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها وكان الضرر الذى أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد، فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر فى القانون بشأنه، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد، سواء عند تنفيذه تنفيذاً صحيحاً أو عند الإخلال بتنفيذه، ولا يجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية التى لا يرتبط الضرر فيها بعلاقة عقدية سابقة، لما يترتب على الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد

المتعلقة بالمسئولية عند عدم تنفيذه بما يخل بالقوة الملزمة له، وذلك مالم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذى ارتكبه وأدى إلى الإضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشاً أو خطأ جسيماً مما تتحقق معه المسئولية التقصيرية تأسيساً على أنه أخل بالتزام قانوني، إذ يتمتع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل فى جميع الحالات سواء كان متعاقداً أو غير متعاقداً.

(طعن رقم ٢٦٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٧)

٢ - «إن المشرع قد جاء بنص المادة ١/١٧٧ من القانون المدنى الخاص بمسئولية حارس البناء ضمن النصوص المتعلقة بالمسئولية عن العمل غير المشروع لحماية غير المتعاقدين فى حال تهديم البناء أو جزء منه، أما من يربطه بهارس البناء عقد إيجار، فإن أحكام هذا العقد ونصوص القانون المدنى التى تنظم أحكام عقد الإيجار تكون هى وحدها الواجبة التطبيق لتحديد مسئولية المؤجر» .

(طعن رقم ٢٦٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٧)

**الهلاك الجزئى أو الحلل بالانتفاع؛**

٢٠٨ - المقصود بالهلاك الجزئى أو الحلل بالانتفاع :

الهلاك الجزئى كالهلاك الكلى - يجوز أن يكون مادياً كما يجوز أن يكون معنوياً (قانونياً).

والهلاك الجزئى المادى يتحقق بانعدام جزء من العين المؤجرة، كتهديم جدار أو حجرة من شقة أو انهيار سقف، أو بأن تحف ترعة فلا تكون مياه الرى كافية، أو أن تحرم الأرض الزراعية من طرق الرى التى كانت تتمتع بها بعض الوقت .

والهلاك الجزئى المعنوى (القانونى) مثله نزاع ملكية جزء من العين المؤجرة للمنتفعة العامة أو صدور قرار بالاستيلاء عليها. ويقوم مقام قرار الاستيلاء اتفاق

المؤجر والمستأجر على إلغاء عقد الإيجار بالنسبة لجزء من العين، إذا لزم هذا الجزء للمنفعة العامة، وكذلك أن يؤدي مشروع تجريد الدولة إلى حرمان مستأجر الأرض من زراعتها بعض الوقت .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

« متى كان الراقع هو أن مصلحة الأملاك أجرت إلى الطاعن قطعة أرض فضاء مملوكة للحكومة ونص في البند الحادى عشر من عقد الإيجار على أنه إذا لزم كل أو بعض الأرض المؤجرة لفرض منفعة عامة يعتبر هذا العقد ملغى من تلقاء نفسه بالنسبة للجزء المأخوذ لهذه المنفعة العامة وبدون أى حق فى تعويض ، فإن الحكم المطعون فيه إذا أعمل هذا البند فى حالة استيلاء فرع من فروع الحكومة (وزارة الزراعة ) على قطعة من هذه الأرض لمنفعة عامة هى مكافحة الجراد لم يخطئ فى تطبيق قانون العقد إذ مصلحة الأملاك إنما كانت تتعاقد لمصلحة جميع فروع الحكومة كلما لزم أى منها كل أو بعض العين المؤجرة لمنفعة عامة، كما أن هذا البند يطبق كلما كانت المنفعة العامة ظاهرة دون حاجة إلى صدور قرار بالاستيلاء كمقتضى الاتفاق » .

(طعن رقم ١٥٨ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٥/١٥)

ويختلف الهمم الجزئى عن الترميمات الضرورية - التى تناولناها فيما سلف - فى أن الترميمات لا تتحقق بانهدام جزء من العين المؤجرة، وإنما تتحقق بقيام بعض التلف بالعين بسبب التقدم .

كما يختلف عن العيب المنصوص عليه بالمادة ٥٧٦ مدنى، فالعيب لا يتحقق بانهدام جزء من العين، وإنما يتحقق بما يشوب العين من عيب لا يرجع إلى التقدم بل إلى طبيعة العين نفسها<sup>(١)</sup> .

---

(١) السنهورى ص ٣٩١ وما بعدها - غيس خضر ص ٢٠٤ .

وهذه التفرقة لأهمية لها من الناحية القانونية، لأن الحكم واحد في هذه الحالات.

والهلاك الجزئى شأنه شأن الهلاك الكلى يرجع إما إلى خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو إلى خطأ الغير.

**جزء الهلاك الجزئى أو الخلل بالانتفاع :**

٢٠٩ - ( أ ) إذا كان الهلاك الجزئى أو الخلل بالانتفاع بفعل المستأجر :

إذا كان الهلاك الجزئى أو الخلل بالانتفاع بفعل المستأجر أو أحد تابعيه، فلا أثر له على الإيجار إذ يظل الإيجار سارياً، ولا يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بشئ، كإعادة العين إلى أصلها أو إنقاص الأجرة أو الفسخ . بل على التقيض من ذلك فإنه يجب على المستأجر تعويض المؤجر كما سنرى.

ويلاحظ هنا الفارق الجوهرى بين الهلاك الجزئى والهلاك الكلى، حيث يترتب على الأخير انفساخ الإيجار ولو كان ناشئاً عن فعل المستأجر أو تابعيه.

والعلة فى هذه التفرقة أن الهلاك الكلى يترتب عليه انفساخ العقد لهلاك محله بصرف النظر عن المتسبب فى الهلاك . أما فى الهلاك الجزئى، فمحل العقد مازال موجوداً، ولم يهلك إلا جزء منه، ومن ثم يجب اللجوء إلى القضاء لفسخ العقد . ولا يجوز للمستأجر طلب الفسخ إذا كان هو المتسبب فى الهلاك ، حتى لا يفيد من خطأ اقترقه. (١)

---

(١) الشهورى ص ٣٩٣ وما بعدها - عبد الباقى ص ٤٨٦ وما بعدها .



٢١٠ - (ب) - إذا كان الهلاك الجزئى أو الخلل بالانتفاع بغير

فعل المستأجر :

يكون الهلاك الجزئى أو الخلل فى الانتفاع بغير فعل المستأجر، إذا كان بفعل المؤجر، أو نتيجة قوة قاهرة، أو فعل الغير .

فإذا كان الهلاك الجزئى أو الخلل فى الانتفاع بفعل المؤجر، جاز للمستأجر أن يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها أى اللجوء إلى طريق التنفيذ العينى بالتفصيل الذى أوردناه سلفاً، ذلك أن المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة، فإذا لم يتم بذلك كان للمستأجر أن يقوم هو نفسه بذلك بعد ترخيص من القضاء أو بدون ترخيص. وجاز له المطالبة بتقص الأجرة بتقدر مانتقص من انتفاعه بالعين، بل جاز له طلب الفسخ إذا كان الهلاك أو التلف من الجسامة بحيث يجعل العين غير صالحة للانتفاع بها الانتفاع المقصود دون تضرر. كما يجوز له فى الحالات السابقة مطالبة المؤجر بتعويض عما لحقه من ضرر<sup>(١)</sup>

وقد جاء بملكرة المشروع التمهيدى :

«أما إذا هلكت العين هلاكاً جزئياً، أو أصبحت لاتصلح للانتفاع، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر، فإن له أن يطلب من

---

(١) السنهوري ص ٣٩٥ وما بعدها - مرقس ص ٣٤٥ وما بعدها - خميس خضر ص ٢٠٢ وما بعدها - البراوى ص ٥١٥ - حسام لطفى ص ١٩٤ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي ص ١٨٣ وهامش (١) وما بعدها إذ يذهب إلى أن المؤجر لا يلتزم بإعادة البناء فى حالة التهدم الجزئى ما لم يكن حاصلاً بقمته. والسبب فى ذلك هو أن الفقرة الأولى من المادة ٥٦٧ لاتلزم المؤجر إلا بأن يتعهد المدين بالصيانة وبأن يقوم بالترميمات الضرورية، ولاشك أن إعادة الجزء الهالك لايعتبر صيانة للمدين ولا ترميماً لها، ولو كان الهلاك جزئياً، وزيادة على ذلك فالفقرة الثانية من المادة ٥٦٧ وهى التى تورد بعض

المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها طبقا لما تقدم من الأحكام، إذ المؤجر ملزم أن يتعهد العين بالصيانة. وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة بعد ترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقا لما سبق بيانه، كما يستطيع المطالبة بإنقاص الأجرة بالقدر الذى حرم به من الانتفاع، بل ويجوز له طلب الفسخ إذا كان

---

أمثلة للترميمات الضرورية ، لا تنبذ إلا إصلاحات بعيدة كل البعد عن أعمال تجديد العين بعد هلاكها جزئيا فهي تقتصر على ذكر أعمال تخصيص الأسطح وبهاضها ونزع الآبار والمرابض ومصارف المياه ويستطرد أنه لا يمتنع على ذلك بنص المادة ٢/٥٦٩ التى تقضى بأنه فى حالة الهلاك الجزئى للعين أو إذا أصبحت العين فى حالة لاتصلح معها للانتفاع الذى أجزت من أجله أو تنقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، يجوز للمستأجر إذا لم يتم المؤجر فى مهلة مناسبة بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها ، أن يطلب تمهلا للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار دون إخلال بما له من حق فى أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة) فنص هذه المادة قد يحمل على القول بأن المؤجر يلتزم بالإصلاح فى حالة الهلاك الجزئى، مادام أنه يخول المستأجر الحق فى القيام بالإصلاح مكانه وفقا لما تقضى به المادة ٥٦٨. ولكن يجب الاحتراز من الوقوع فى مثل هذا الخطأ لأن المادة ٢/٥٦٩ لا تتكلم عن حالة الهلاك الجزئى وحدها، بل تتكلم أيضا عن حالتين أخريين من التصور ألا تكون العين فيهما محتاجة إلا إلى ترميمات، وهاتان الحالتان هما: الحالة التى تصبح فيها العين غير صالحة للانتفاع المقصود، والحالة التى ينقص فيها هذا الانتفاع نقصا كبيرا. وبعد أن جمعت المادة ٢/٥٦٩ الحالتين السابقتين مع حالة الهلاك الجزئى، نصت على أن للمستأجر الحق فى القيام بالإصلاح مكان المؤجر وفقا لما تقضى به المادة ٥٦٨. فكان المادة ٢/٥٦٩ لاتضيف شيئا من حيث طبيعة الأعمال التى يلتزم بها المؤجر، بل هى تقتصر على أن تحفظ للمستأجر حقه فى القيام بأعمال الإصلاح مكان المؤجر فى الحدود التى تسمح بها المادة ٥٦٨.

٢١٠ - (ب) - إذا كان الهلاك الجزئى أو الخلل بالانتفاع بغير فعل المستأجر :

يكون الهلاك الجزئى أو الخلل فى الانتفاع بغير فعل المستأجر، إذا كان بفعل المؤجر، أو نتيجة قوة قاهرة، أو فعل الغير .

فإذا كان الهلاك الجزئى أو الخلل فى الانتفاع بفعل المؤجر، جاز للمستأجر أن يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها أى اللجوء إلى طريق التنفيذ العينى بالتفصيل الذى أوردناه سلفاً، ذلك أن المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة، فإذا لم يتم بذلك كان للمستأجر أن يقوم هو نفسه بذلك بعد ترخيص من القضاء أو بدون ترخيص. وجاز له المطالبة بنقص الأجرة بقدر ما تنقص من انتفاعه بالعين، بل جاز له طلب الفسخ إذا كان الهلاك أو التلف من الجسامة بحيث يجعل العين غير صالحة للانتفاع بها الانتفاع المقصود دون تضرر. كما يجوز له فى الحالات السابقة مطالبة المؤجر بتعويض عما لحقه من ضرر<sup>(١)</sup>

وقد جاء بذكر المشرع التمهيدى :

«أما إذا هلكت العين هلاكاً جزئياً، أو أصبحت لاتصلح للانتفاع، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، ولم يكن ذلك بغطأ المستأجر، فإن له أن يطلب من

---

(١) السنهورى ص ٣٩٥ وما بعدها - مرقس ص ٣٤٥ وما بعدها - خميس خضر ص ٢٠٢ وما بعدها - الهداوى ص ٥١٥ - حسام لطفى ص ١٩٤ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي ص ١٨٣ وهامش (١) وما بعدها إذ يذهب إلى أن المؤجر لا يلتزم بإعادة البناء فى حالة التهدم الجزئى ما لم يكن حاصله بفعله. والسبب فى ذلك هو أن الفقرة الأولى من المادة ٥٦٧ لاتلزم المؤجر إلا بأن يتعهد العين بالصيانة وبأن يقوم بالتزامات الضرورية، ولاشك أن إعادة الجزء الهالك لا يعتبر صيانة للعين ولا ترميمها لها، ولو كان الهلاك جزئياً، وزيادة على ذلك فالفقرة الثانية من المادة ٥٦٧ وهى التى تورد بعض

المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها طبقا لما تقدم من الأحكام، إذ المؤجر ملزم أن يتعهد العين بالصيانة. وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة بعد ترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقا لما سبق بيانه، كما يستطيع المطالبة بإنقاص الأجرة بالقدر الذى حرم به من الانتفاع، بل ويجوز له طلب الفسخ إذا كان

== أمثلة للترميمات الضرورية ، لا تورد إلا إصلاحات بعيدة كل البعد عن أعمال تجديد العين بعد هلاكها جزئيا فهي تقتصر على ذكر أعمال تهيئ الأسطح وبهاضها ونزع الآبار والمراحض ومصارف المياه ويستطرد أنه لا يعترض على ذلك بنص المادة ٢/٥٦٩ التى تقضى بأنه فى حالة الهلاك الجزئى للعين أو إذا أصبحت العين فى حالة لاتصلح معها للانتفاع الذى أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، يجوز للمستأجر إذا لم يتم المؤجر فى مهلة مناسبة بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها ، أن يطلب تعبا للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار دون إخلال بما له من حق فى أن يقوم بحسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة) فنص هذه المادة قد يحمل على انكول بأن المؤجر يلتزم بالإصلاح فى حالة الهلاك الجزئى، مادام أنه يغفل المستأجر الحق فى القيام بالإصلاح مكانه وفقا لما تقضى به المادة ٥٦٨. ولكن يجب الاحتراز من الوقوع فى مثل هذا الخطأ لأن المادة ٢/٥٦٩ لا تتكلم عن حالة الهلاك الجزئى وحدها، بل تتكلم أيضا عن حالتين أخريين من المتصور ألا تكون العين فيهما محتاجة إلا إلى ترميمات، وهاتان الحالتان هما: الحالة التى تصبح فيها العين غير صالحة للانتفاع المقصود. والحالة التى ينقص فيها هذا الانتفاع نقصا كبيرا وبعد أن جمعت المادة ٢/٥٦٩ الحالتين السابقتين مع حالة الهلاك الجزئى، نصت على أن للمستأجر الحق فى القيام بالإصلاح مكان المؤجر وفقا لما تقضى به المادة ٥٦٨. فكان المادة ٢/٥٦٩ ... لا تضيق شيئا من حيث طبيعة الأعمال التى يلتزم بها المؤجر، بل هى تقتصر على أن تحفظ للمستأجر حقه فى القيام بأعمال الإصلاح مكان المؤجر فى الحدود التى تسمح بها المادة ٥٦٨.

مادة (٥٧٠)

١ - لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين، جاز للمستأجر أن يطلب تعاماً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنتقاص الأجرة.

٢ - ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات ، سقط حقه في طلب الفسخ.

الشروط

٢١١ - الشروط الواجب توافرها في الترميمات التي يجوز للمؤجر إجرائها رغم معارضة المستأجر :  
يجب أن تتوافر في الترميمات التي يجوز للمؤجر إجرائها رغم معارضة المستأجر الشرطان الآتيان:

١ - أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة:  
يجب أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، ومثل ذلك تدعيم أساس المبنى أو أعمده أو أسقفه أو جدرانه.  
وهذه الترميمات يجوز للمستأجر أن يلزم المؤجر بإجرائها إذا كانت في الوقت نفسه لازمة لانتفاعه بالعين المؤجرة كما هي الحال في أغلب الأحوال<sup>(١)</sup> .

---

(١) عبد الباقي ص ٢٠٦ - ويرى الدكتور السنهوري ص ٣٧٦ أن هذه الترميمات وإن لم تكن لازمة للانتفاع بالعين المؤجرة، يجوز للمستأجر القيام بها والجرح بها أنقله على المؤجر، فهي قد تصبح ضرورية للانتفاع بالعين ، وشأن المستأجر في ذلك شأن كل —

وتتوسع المحاكم فى تفسير لفظ الترميمات، فهى لاتسمح للمؤجر بإجراء الترميمات بالمعنى الدقيق، وهى التى تتضمن القيام بعمل إيجابى فى العين فحسب، بل إنها تسمح كذلك بأن يمنع عن العين الأشياء التى تهدد سلامتها، كأن يكلف شركة المياه بأن توقف سير المياه فى الأنابيب الموجودة فى المنزل المؤجر، إذا كان ذلك ضروريا لحفظ العين<sup>(١)</sup>.

إلا أنه لا يمكن أن تكون الغاية من الترميم مجرد تحسين العين المؤجرة أو زيادة مبانيتها.

وإذا كان النص يصف الترميمات بأنه ضرورة لحفظ العين للمؤجرة، فإنه يجب مع ذلك التوسع فى المعنى المقصود من ذلك، وإعطاء المؤجر الحق فى القيام بالترميمات إذا كانت ضرورة لحفظ عين أخرى مرتبطة بالعين المؤجرة، كما إذا كانت هذه العين طابقا فى منزل واحتاج حفظ الطابق الذى يعلوه إلى تقوية جدران الطابق الأول<sup>(٢)</sup>.

## ٢ - أن تكون الترميمات مستعجلة :

يشترط أن تكون الترميمات الضرورية مستعجلة، ويقصد بذلك أنه يخشى من فوات الوقت دون إجرائها، فلا يمكن إرجاؤها إلى ما بعد انتهاء الإيجار دون أن تتعرض العين للهلاك أو التلف .

---

— حائز يرجع على المالك بجميع ما أنفقته من المصروفات الضرورية (م-١/٩٨ منى ) -  
وقارن مرقس ص ٣٤٧ وما بعدها إذ يذهب إلى أنه يجوز للمستأجر إلزام المؤجر بإجراء هذه الإصلاحات .

(١) محكمة الاسكتلندية المختلطة فى ٢١ يناير ١٩٢٢ - منشور بمؤلف عهد اللعاج عهد  
الباقى ص ٢٠٧ هامش (٥) وما بعدها.

(٢) عهد الباقى ص ٢٠٧ - محمد لبيب شنب ص ٣٢٠ - عبد الرازق فرج ص ١٤٧.

ويقع على عاتق المؤجر عبء إثبات أن الترميمات التي يريد إجرائها ضرورية ومستعجلة .

## ٢١٢ - إعطاء الحق في إجراء الترميمات لكل شخص يهمه حفظ العين :

الملاحظ أن المادة أعطت الحق في إجراء الترميمات إلى المؤجر فقط، ومع ذلك فمن المتفق عليه بين الشراح أن ذلك كان على أساس مواجهة الفرض العادى الذى يكون المؤجر فيه مالكا للعين المؤجرة ، ولذلك فإنه يجب إعطاء هذا الحق لكل شخص يهمه حفظ العين المؤجرة، ولو لم يكن هو المؤجر، كمالك الرقبة إذا كان الإيجار صادرا من صاحب الانتفاع أو من المرتهن الحيازى، أو المؤجر الأصلى إذا كان هناك مستأجر من الباطن وكالشريك فى الحائط المشترك، والسبب فى ذلك هو أن هؤلاء الأشخاص يستطيعون القيام بالترميمات ونحما عن المؤجر نفسه ، وليس للمستأجر من الحقوق أكثر من تلقى الحق عنه.

كما يجوز للسلطة الإدارية القيام بهذه الترميمات إذا أصدرت قرارا بذلك<sup>(١)</sup>.

## ٢١٣ - إجراء المؤجر الترميمات ونحما معارضة المستأجر:

حظرت المادة على المستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات سالفة الذكر، فيجوز إذن للمؤجر إجراؤها ولو عارض المستأجر فى ذلك دون أن يعد ذلك تعرضا له من المؤجر. وللمؤجر فى سبيل ذلك أن يقطع المياه عن العين المؤجرة مؤقتا، وأن يطلب إخلاء المستأجر لها حتى إتمام هذه الترميمات بل له أيضا أن يهدمها،

---

(١) محمد لهيب شنب ص ٢٢١ - عبد الرزاق فرج ص ١٤٧.

إذا اقتضى الأمر إزالة الدور الذى يشغله المستأجر مع مراعاة أحكام التشريعات الخاصة بالمباني<sup>(١)</sup>.

ومعنى ذلك أنه يحق للمؤجر إجراء هذه الترميمات حتى لو أخل ذلك بانتفاع المستأجر ، لأن حفظ العين المؤجرة مقدم على انتفاع المستأجر.

#### ٢١٤ - حق المستأجر فى إنقاص الأجرة أو طلب فسخ العقد :

أراد الشارع أن يوفق بين مصلحة المؤجر فى حفظ العين من الهلاك ومصلحة المستأجر فى الانتفاع بالعين، وسبيله فى هذا التوفيق، هو أن يرغم المستأجر على السماح بهذه الترميمات، ولكنه يمنحه الحق فى إنقاص الأجرة أو طلب الفسخ على حسب الظروف، مالم يحرمه الاتفاق من هذا الأمر أو من ذاك أو من كليهما معا.

**أما من إنقاص الأجرة ،** فإنه يكون بنسبة مانقص من الانتفاع بسبب القيام بأعمال الترميم عن كل المدة التى استمرت فيها هذه الأعمال، ولا يبقى إلا إلى وقت تمام هذه الأعمال.

وللمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة إلى لاشئ إذا كان يترتب على القيام بالترميمات حصول إخلال كلى بالانتفاع .

وإنقاص الأجرة لا يتم إلا بالتراضى أو التقاضى، وبالتالي يتعين على المستأجر أن يتفق عليه مع المؤجر أو يحصل على حكم به من القضاء<sup>(٢)</sup>.

ويجوز إنقاص الأجرة مهما نقصت مدة الإخلال بالانتفاع إلا إذا كان العرف يقتضى بالتجاوز عن الإخلال فى تلك المدة .

(١) المستهري ص ٣٧٧ وما بعدها - المطاوع ص ٤٩٤ وما بعدها .

(٢) المطاوع ص ٤٩٥ .



أما بالنسبة لطلب الفسخ، فإنه يجوز للمستأجر بدلا من طلب إنقاص الأجرة أن يطلب فسخ عقد الإيجار، وليس للمقاضي أن يجيبه إلى طلب الفسخ إلا إذا كانت الظروف تبرره، كما إذا كان الإخلال بالانتفاع جسيما واحتاج الترميم إلى وقت طويل، وذلك تطبيقا للقواعد العامة التي تسمح للمقاضي برفض طلب الفسخ إذا كان الإخلال بالالتزام قليل الأهمية.

وعلى أية حال يسقط حق المستأجر في طلب الفسخ إذا بقي في العين إلى وقت الترميمات، وذلك لانتفاء العلة في طلبه<sup>(١)</sup>.

#### ٢١٥ - تعويض المستأجر:

لما كان المؤجر يقوم بالترميمات الضرورية لحفظ العين بمقتضى حق مقرر له في القانون فهو لا يلتزم بتعويض المستأجر عن الضرر الذي يصيبه من جراء القيام بهذه الأعمال . كإقامته في فندق خلال مدة الترميم أو ضياع صفقات معينة عليه بسبب عدم انتفاعه بالعين المؤجرة، فلا يكون له أن يطالب المؤجر بما لحقه من خسارة أو فاتته من ربح بسبب الحرمان من الانتفاع، وكل ماله هو طلب نقص الأجرة أو فسخ العقد<sup>(٢)</sup>.

شهر أنه يجوز مطالبة المؤجر بالتعويض في الحالتين الآتيتين:

- ١ - إذا كان التلف الذي استدعى قيام المؤجر بالترميمات الضرورية راجعا إلى سبب من جهته، كما إذا أهمل في صيانة العقار حتى ازداد العيب، لأنه في هذه الحالة يكون مخطئا<sup>(٣)</sup>.
- ٢ - عدم بذل المؤجر عند إجراء الترميمات الضرورية، عناية الرجل المعتاد وحذره

---

(١) عبد الرزاق فرج ص ١٥١ .

(٢) شنب ص ٢٢٢ .

(٣) عبد الباقي ص ٢١٠ .

بحيث لا يترتب على القيام بالترميمات إلا المضايقات البسيطة التي لا يترتب عليها نقص جدى لاتتفاد المستأجر بالعين، والتي جرى العرف على التسامح فيها. أما إذا أهمل المؤجر فى إجراء الترميمات وترتب على إهماله أن نال المستأجر ضرر، كما إذا طالت مدة إجرائها أكثر مما يجب أو أجريت بطريقة ضارة بالمستأجر، أو زاد الإخلال بالاتتفاد فوق ما يلزم، أو حدث للمستأجر أو لأحد أفراد أسرته إصابة نتيجة عدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة، أو إذا أتلقت متقولات المستأجر بدون مسرع، فى كل هذه الحالات وما شابهها يلتزم المؤجر بتعويض الضرر الذى لحق المستأجر، لا استنادا إلى أحكام المادة ٥٧٠ مدنى إذ هى لا تلزمه بشئ إنقاص الأجرة أو الفسخ، ولكن تطبيقا للقواعد العامة فى المسؤولية<sup>(١)</sup>.

ويجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر ألا يرجع بشئ عليه مهما طالت مدة الترميم، غير أنه لا يجوز التوسع فى تفسير مثل هذا الشرط فلا يحرم المستأجر من الرجوع على المؤجر بالرغم من وجوده فى حالة ما إذا كان الترميم يستدعيه عيب فى البناء، سواء كان يعلم به المؤجر أو كان يجهله. وكذلك إذا قبل المستأجر أن يتحمل إجراء الترميم دون أن يطلب تعويضا، لم يمنع ذلك من طلب إنقاص الأجرة<sup>(٢)</sup>.

٢١٦ - حصول خلاف بين المؤجر والمستأجر على إجراء أعمال الترميم :

إذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر على حق الأول فى إجراء الترميمات.

(١) عبد الحامى ص ٢١٠ - المطار ص ٤٩٢ - عبد الرازق فرج ص ١٥٢ وماهدها .

(٢) الشنهورى ص ٣٨١.

أو فى طريقة القيام بها جاز الالتجاء إلى قاض الأمور المستعجلة، فيطلب المستأجر وقف الأعمال التى بدأها المؤجر حتى يبت قاضى الموضوع فى النزاع أو يطلب المؤجر الترخيص له فى القيام بالأعمال التى منعه عنها المستأجر .

٢١٧ - مدى حق المؤجر فى زيادة الأجرة بعد إجراء الترميمات:  
إذا ترتب على الترميمات التى قام بها المؤجر زيادة فى منفعة المستأجر بالمعين المؤجرة على مستوى المنفعة التى روعيت عند التعاقد، فإنه يحق للمؤجر أن يطالب بزيادة فى الأجرة بما يتناسب مع الزيادة فى المنفعة . ويمكن استنتاج هذا الحكم بمفهوم المخالفة من حكم المادة ٢/٥٦٩ التى تنص على أنه إذا نقص الانتفاع نقصا كبيرا ولم يكن للمستأجر يد فيه جاز لهذا الأخير أن يطلب إنقاص الأجرة، إذ أن حكم المفهوم المخالف لهذا النص هو زيادة الأجرة عند زيادة الانتفاع. وهو حكم يتفق مع العدالة وقواعد الإثراء بلاسبب<sup>(١)</sup>.

مادة (٥٧١)

- ١ - على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو يملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع .
- ٢ - ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر.

الشروط

٢١٨ - التزام المؤجر بضمان التعرض :

يضمن المؤجر للمستأجر كل تعرض ناتج عن فعله، سواء أكان هذا التعرض ماديا أم قانونيا، لأن المؤجر يلتزم بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول بين المستأجر وبين الانتفاع بالعين أو النقص فى هذا الانتفاع لأن المؤجر يتعهد بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود من الإيجار، فلا يقبل أن يأتى عملا يحول دون تنفيذ ما تمهد به.

وبعبارة أخرى لا يقبل منه أن يتعرض للمستأجر فى انتفاعه بالعين، لأن من القواعد القانونية أن من يجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض<sup>(١)</sup>.

وقد يحدث التعرض من المؤجر نفسه أو من شخص أجنبى عنه وفى كلتا الحالتين يكون التعرض ماديا أو قانونيا.

والمؤجر يلتزم بعدم التعرض شخصيا للمستأجر سواء كان تعرضه ماديا أو

---

(١) محمد كامل مرسى ص ١٢٢ .

قانونيا، ولكنه فيما يتعلق بالتعرض الصادر من الغير لا يضمن إلا التعرض القانوني ويلتزم بدفعه لاستمرار تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .  
أما التعرض المادى الصادر من الغير فيتولى المستأجر دفعه بنفسه ودون الرجوع على المؤجر .

ولا يقتصر ضمان التعرض على العين المؤجرة فقط بل يمتد إلى ملحقاتها .

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

« تعطيل انتفاع أى من المطعون ضدهما بالشقة المؤجرة له فهى لا تمنع مرور الضوء والهواء إليهما لأن ارتفاعها دون مستوى توافدهما أما عن القول بتسهيلها وصول الغير إليها وتعرضهما للمسقة فهو أمر قائم بالنسبة لكافة المساكن المطة على الطريق العام، كما أن احتمال تراكم القاذورات فوقها وإن كان أمرا واردا فهو مؤثم قانونا إلا أن الحكم لم يواجه هذا الدفاع بل جاء قاصرا ومتناقضا فى الرد عليه.

وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المؤجر يلتزم بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بها أو ملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع، فإذا أدخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني يمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وأن مؤدى نصوص المواد ١٤٨/٢، ٥٦٤، ٥٦٦، ٤٣٢ من القانون المدنى أن العين المؤجرة لا تقتصر على ماورد ذكره فى العقد بشأنها، وإنما تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها ويترك تحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة لتقدير قاضى الموضوع إستهنا بما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين دون رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض متى كان استخلاصه سابقا لما كان ذلك وكان

من المقرر كذلك في قضاء هذه المحكمة أن تقرير الخبير هو من عناصر الإثبات التي تخضع لتقدير قاضى الموضوع دون معقب، وكان الحكم قد أقام قضاءه بإزالة المنشآت التي أقامها الطاعنان بحديقة وفتاء العقار الكائن بها العين محل النزاع بإعتبارهما من ملحقاتها وتحول هذه الإنشآت دون انتفاع كل من المطعون ضدهما بالشقة المؤجرة إليه انتفاعا كاملا علي ما استخلصه من تقريرى مكتب الخبراء من أن من شأن هذه الإنشآت صيرورة الشقة المؤجرة للمطعون ضده الأول معرضة لعمليات السطو مع تعذر استخدامه لإحدى نواقلها فضلا عن تجميع القمامة فوق السقف الذى أقامه الطاعنان للثورين السماويين الصغيرين الموجودين بالفتاء الداخلى وانتماءات الروائح الكريهة منها ، وحجب الضوء والهواء عن بعض غرف الشقة المؤجرة للمطعون ضده الثانى بما يخل بانتفاعهما بالعين المؤجرة لكل منهما، وكان مااستخلصه الحكم سائفا ومقبولا وله أصله الثابت بالأوراق، وفى حدود ماالقاضى الموضوع من سلطة تقدير الدليل وفهم الواقع فى الدعوى فإن النعى عليه بهذين السببين يكون على غير أساس .

(طعن رقم ٢٩٥ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/١٤)

٢٩٩ - ضمان المؤجر لتعرضه المادى والقانونى:

يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل تعرض شخصى للمستأجر، سواء كان هذا التعرض ماديا أو قانونيا.

والتعرض المادى هو قيام المؤجر بأى فعل مادى يترتب عليه حرمان المستأجر من فائدة من الفوائد التي تعود عليه من انتفاعه بالعين على الوجه المقصود توقيفه له بمقتضى عقد الإيجار دون أن يستند فى القيام به إلى أى حق ثابت له على العين المؤجرة. ويستوى أن تكون تلك الفائدة مادية أو معنوية.

ومن أمثلة ذلك أن يلجأ المؤجر بماشيئته إلى الأرض المؤجرة ويجعلها

ترعى فيها، وكان يدخل المنزل المؤجر من غير ميرد، وكان يعلى دارا مجاورة فتحجب الضوء والمنظر عن العين المؤجرة أو يمنع المستأجر من استعمال المصعد أو سطح المنزل فى نشر الغسيل أو فى تركيب أسلاك الراديو أو التلفزيون أو التليفون، أو يمنع المستأجر من وضع سيارته مدة وجيزة أمام المدخل العام، أو بأن يقطع عنه المياه أو الكهرباء .

إنما لا يعتبر تعرضا ماديا -طبق للرأى الذى نأخذ به - قيام المؤجر بتحويل الغير حقا يتعارض مع حق المستأجر كأن يبيع العين المؤجرة أو يؤجرها إلى مستأجر آخر فتثبت له الأفضلية على المستأجر الأول، مادام الغير لم يحم بعد بأى عمل من الأعمال التى تعتبر تعرضا للمستأجر. فإذا ما وقع هذه التعرض من الغير فإنه لا يحد تعرضا شخسيا من المؤجر يضمه وفقا للمادة ١/٥٧١ بل تعرضا صادرا من الغير ومستنداً إلى سبب قانونى فيضمنه المؤجر وفقا للمادة ٢/٥٧١ .

والقول بخير ذلك يؤدى إلى اعتبار فقرتى المادة ٥٧١ متعلقتين كليهما بتعرض المؤجر الشخصى ويجعل القانون خاليا من النص على ضمان المؤجر التعرض القانونى الصادر من الغير، مع أن المادة ٥٧٢ مدنى تفترض أن هذا النوع من الضمان مقرر بالنصوص التى تقدمتها، ولا يستقيم ورودها بالشكل الذى وردت به إلا على اعتبار أن الفقرة الأولى من المادة ٥٧١ قد نصت على تعرض المؤجر الشخصى وأن فقرتها الثانية خاصة بالتعرض القانونى الصادر من الغير ولذلك يستبعد من تعرض المؤجر القانونى الصور التى تدخل فى حكم الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ (١) .

---

(١) سليمان مرتضى ص ٣٥٨ - منصور مصطفى منصور ص ٤٦٥ - عهد النعم الصنة  
ص ١٧٢ - الهداوى ص ٥٣١ - محمد لبيب شنب ص ٢٢٨ - وعكس ذلك عهد  
الهاقى ص ٢١٣ - السنهورى ص ٤٠٩ وما بعدها - ويلهب الدكتور السنهورى -

والتعرض القانونى، يكون بادعاء المؤجر حقا على العين المؤجرة فى مواجهة المستأجر، وكان من شأن ذلك أن يحرم المستأجر من الانتفاع<sup>(١)</sup>. ومثال ذلك أن يكون المؤجر قد أجر عيناً لا يملكها ثم أصبح مالكها بعد الإيجار لسبب من أسباب الملك كالشراء أو الشفعة أو الميراث أو التقادم المكسب، فيستند المؤجر إلى حق الملكية الذى آل إليه بعد الإيجار لينزع هذه العين من يد المستأجر. وكذلك إذا ظهر على الأرض المؤجرة حق ارتفاق بالمرور لمصلحة أرض مجاورة، ثم توفى مالك هذه الأرض وورثه المؤجر واستند إلى ملكيته الجديدة لاستعمال حق المرور فى الأرض المؤجرة<sup>(٢)</sup>.

والتعرض القانونى من جانب المؤجر نادر الحصول فى العمل .

== إلى أننا نكون فى هذا الصدد بصدد نوعين من التعرض:

التعرض الصادر من المؤجر نفسه بإعطائه للغير حقا يتعارض مع حق المستأجر ، والتعرض الصادر من الغير باستعماله هذا الحق . والتعرض الأول الصادر من المؤجر هو تعرض مادي أما التعرض الآخر الصادر من الغير لتعرض مبنئ على سبب قانونى. وكلا النوعين من التعرض يضمنه المؤجر ولا يتحقق كلاهما إلا إذا وقع تعرض بالفعل من الغير للمستأجر . فيجوز إذن للمستأجر أن يرجع على المؤجر إما بضمان التعرض الصادر من الغير، وإما بضمان التعرض الشخصى . ولما كان الحكم واحدا فى الحالتين، فإن التعرض الصادر من الغير يجب التعرض الشخصى. فالتعرض الشخصى القائم على تصرفات قانونية يختلط اختلاطا تاما بالتعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانونى ، ولا توجد أهمية عملية فى التمييز بينهما .

(١) مرقس ص ٣٥٨ .

(٢) وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى ما يأتى: وهذا النص وما يهده (٧٧٠ - ٧٧٤) ينظم ضمان التعرض والاستحقاق . والإيجار كالبيع فى هذه الأحكام. فالمؤجر يضمن تعرضه، مادام كان أو مبنئاً على سبب قانونى ، ويضمن تعرض الغير إذا كان مبنئاً على سبب قانونى .

أما تعرضه هو كان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بإحداث تغيير فيها ==



وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «النص في المادة ٥٧١ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصى فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانونى ، فلا يجوز للمؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو ملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها».

(طعن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥)

٢ - «والنص فى المادة ٥٧١ من القانون المدني على أنه «على المؤجر أن يتمتع عن كل مامن شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر، بالعين المؤجرة». يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصى فى الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض مادياً أم مبنياً على سبب قانونى، فلا يجوز للمؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو ملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها، لما كان ذلك، وكان الهين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضا «بالزام الطاعنين بضمان تعرضهما للمطعون ضدهما فى الانتفاع بالعين المؤجرة على ما أقر به أمام محكمة أول درجة من أنهما قد قلکا العين المؤجرة بالشراء من مالکها السابق، فإن ما يقولان به من اقتصار هذه الملكية على أولهما

---

يخل بهذا الانتفاع أو أن يعطى للمغير حقاً عينياً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه ، كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع، وكحق مستأجر آخر مقدم طبقاً للقاعدة التى سبأتها بيانها (م ٧٧٢ من المشروع). ويلاحظ أن المؤجر لا يكون مسئولاً عن التعرض المادى الصادر من الجيران إلا إذا كان هو الذى أجر لهم فيكونون فى حكم أئباعه» «مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٥٠٦ وما بعدها» .

- وصولاً إلى نفي صفتها في الدعوى - إنما هو دفاع جديد مما لا يجوز إثارتها لأول مرة أمام هذه المحكمة .

(طعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/١٤)

٢٢٠ - شروط التعرض الشخصي من المؤجر :

يشترط لوقوع التعرض الشخصي من المؤجر توافر الشروط الآتية :

الشروط الأولى:

وقوع التعرض بالفعل :

يشترط أن يقع التعرض بالفعل. فإذا كان التعرض مادياً وجب أن يأتي المؤجر بأعمال مادية تمهول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع.

ويكفي أن يكون التعرض على وشك الوقوع، كما إذا عمد المؤجر إلى الدخول في العين المؤجرة عنوة وبلا مبرر، وكما إذا عمد إلى هدم جزء من العين المؤجرة .

أما مجرد خشية وقوع التعرض أو التهديد به، فلا يكفي للرجوع بالضمان، مادام المؤجر لم يتم بعمل إيجابى يجعل الضرر وشيك الوقوع<sup>(١)</sup> .

والأصل أنه يشترط لوجود التعرض أن يكون هناك فعل إيجابى، ومع ذلك قد يتحقق التعرض بمجرد امتناع المؤجر عن أداء الخدمات التي يلزمه العقد بتقديمها صراحة أو ضمناً، كما لو امتنع عن توصيل المياه الساخنة رغم تمهده بذلك<sup>(٢)</sup> .

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٢١٤ وما بعدها - عبد الناصر العطار ص ٥١٢ .

(٢) محمد لهيب شنب ص ٢٢٩ .

وإذا كان التعرض قانونياً، كما إذا أصبح المؤجر مالكا للعين المؤجرة ، فإن التعرض لا يتحقق إلا إذا طالب المؤجر المستأجر باسترداد العين .  
ويرتّب على اشتراط وقوع التعرض بالفعل أن الإيجار يبقى منشئاً لالتزام المؤجر بضمان التعرض، ولا يمسى التقادم إلا من وقت وقوع التعرض فعلاً ومدته خمس عشرة سنة من هذا الوقت<sup>(١)</sup> .  
ومتى حصل التعرض المادى ، فإنه يفترض استمراره إلى أن يقوم الدليل على زواله .

#### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

ومتى كان المطعون ضدها الأولى قد طلبت الحكم بالتعويض الذى قدرته فى الصحيفة وما يستجد ابتداء من أول نوفمبر سنة ١٩٦٥ لحين إزالة التعرض، وكان يبين من الرجوع إلى تقرير الخبير أنه أثبت حصول تعرض المطعون ضده الثانى للعين المؤجرة محل النزاع ، وذلك فى كل المرات التى انتقل فيها للمعانة، كما يبين من الرجوع إلى محاضر أعمال هذا الخبير أن وكيل الشركة الطاعنة قرر أن الشركة أذرت المطعون ضده الثانى بفسخ عقد الإيجار المبرم بينهما إن لم يكف عن التعرض للمطعون ضده الأولى فى العين المؤجرة إليها من نفس الشركة والمجاورة للعين المؤجرة للمطعون ضده الثانى فإن ماقدره الحكم المطعون فيه من أن تعرض المطعون ضده المذكور لم يزل قائماً استناداً إلى تقرير الخبير ومحاضر أعماله لا يكون قد خالف الثابت فى الأوراق ولا يعيب الحكم - وقد قضى بالتعويض المستحق حتى نهاية شهر فبراير سنة ١٩٧٠ السابق على صدوره - أنه لم يبين سنده فى استمرار التعرض حتى ذلك التاريخ، ذلك أنه متى ثبت حصول التعرض المادى ، فإنه يفترض استمراره إلى أن يقوم الدليل على زواله .

(طعن رقم ٤٥٤ لسنة ٤٠ ق- جلسة ١٩٧٥/٢/١٩)

### الشرط الثاني :

أن يكون من شأن التعرض الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين؛  
يشترط أن يكون الفعل أو الامتناع الذي يشكل التعرض من شأنه الإخلال  
بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة علي الوجه المقصود توفيره له بمقتضى الإيجار.  
ويعتبر الفعل أو الامتناع مغللاً بانتفاع المستأجر، إذا ترتب عليه حرمان المستأجر  
من الانتفاع، أو الإنقاص منه .

ويكون الفعل منقصاً من الانتفاع إذا ترتب عليه حرمان المستأجر من أى  
فائدة تعود عليه من الانتفاع المقصود توفيره له. وسواء فى هذا أكانت تلك الفائدة  
مادية، كما إذا هدم المؤجر جزءاً من العقار، أو بعض ملحقاته كجراج أو غرفة  
للمسيل أو للخدم أو حرمه من استعمال المصعد، أم كانت معنوية كما إذا استأجر  
شخص شقة فى منزل معد لسكنى العلية من الناس، ثم أتى المؤجر وأجر شقة  
أخرى لكي تكون محلاً تجارياً أو لأى غرض آخر يستدعى كثرة دخول الناس إلى  
المنزل وغروجهم منه<sup>(١)</sup> . أو كان يقوم بتأجير جزء من المنزل فى أعمال منافية  
لنظام العام أو الآداب فى حين أن سائر الأجزاء مخصصة لسكنى العائلات .

### وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - « يلتزم المؤجر بأن يتمتع عن كل مامن شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر  
بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو ملحقاتها أى تغيير يخل  
بهذا الانتفاع، فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ  
العينى يمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض فسى

(١) عبد الباقي ص ٢١٥ - الهداوى ص ٥٢٢ .

(٢) حسام لطفى ص ١ - ٢ - محمد ليب شنب ص ٢٢٩ .

جميع الأحوال. وإذا كان الحكم المطعون فيه قد قرر أن المصعد هو منحة من المالك للمستأجر طبقاً لما ورد بالبند التاسع من عقد الإيجار، وأن المطعون عليه - المالك - لا يكون ملزماً بصيانتها، دون أن يعنى الحكم ببحث ما إذا كان استعمال المصعد ظل منحة من المالك للمستأجر كما نص عليه فى البند المشار إليه، أم أنه حصل تعديل فى هذا البند عن طريق التنفيذ على النحو الوارد بدفاع الطاعن، وأثر ذلك على الدعوى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون، وشابه قصور فى التسبيب».

(طعن رقم ٤٦٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٦/١)

٢ - «استظهار خطأ المؤجر الذى ترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعى تستقل به محكمة الموضوع فى حدود سلطاتها التقديرية ولا معقب عليها فى ذلك مادام استخلاصها سائفاً ، ولما كان الحكم قد استخلص خطأ الطاعنين بحرمان المطعون عليه من حقه فى استعمال المصاعد فى النزول من أوراق الدعوى وأقوال الشهود فيها وانتهى من ذلك إلى نتيجة سائفة وهو ما يتضمن الرد على دفاع الطاعنين من أنها لم يمنعا المطعون عليه من استعمال المصاعد وأنه هو الذى امتنع عن اتباع النظام الذى وضعه باستعمال التليفون فى استدعائها ، لما كان ذلك فإن النعى على الحكم يكون جديلاً موضوعياً لا تجوز إثارتة أمام محكمة النقض».

(طعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/٤/٨)

أما إذا كان العمل الذى قام به المؤجر لا يحول دون انتفاع المستأجر بالعين أو الإخلال به ، فلا يعد تعرضاً منه يستوجب الضمان، كأن يرهن المؤجر العقار رهناً رسمياً أو يأخذ عليه دائنه حق اختصاص أو يؤجره لمستأجر آخر يتقدم عليه المستأجر الأول. أما إذا رهن العقار رهن حيازة عد ذلك تعرضاً، لأن الرهن

الحيازي يغول الدائن المرتهن حق الانتفاع بالعين واستغلالها ، وهذا الحق يتعارض مع حق المستأجر .

واعتبار فعل مامخلاً بالانتفاع أم لامسألة نسبية تختلف باختلاف الظروف، وتتوقف قبل كل شيء علي الغرض المقصود من الإيجار وعرف الجهة، فإيجار شقة في منزل لكي تكون محلاً تجارياً قد يعتبر إخلالاً بحق مستأجر لشقة أخرى إذا كان الغرض المقصود من الإيجار بالنسبة إليه هو توفير السكنى الهادئة اللازمة للعلية من الناس، ولكنه قد لا يعتبر إخلالاً إذا كان المقصود من إيجار هذه الشقة الأخرى هو توفير السكنى اللازمة للطبقة الفقيرة أو المتوسطة.

وقاضى الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان يترتب على عمل معين إخلال بانتفاع المستأجر أم لا ، دون أن يخضع في هذا التقدير لرقابة محكمة النقض<sup>(١)</sup> .

#### الشرط الثالث :

##### وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار:

بشروط لاعتبار الفعل المخل بالانتفاع تعرضاً للمستأجر، أن يأتي في وقت يكون الإيجار فيه قائماً. فإذا حصل التعرض قبل بدء الإيجار فإنه لا يترتب الضمان لأن حق المستأجر في الضمان حق شخصي قبل التعرض لا ينشأ إلا من وقت تعطيل حقه في الانتفاع .

##### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«ليس للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن أقفل التعرض في الانتفاع بالعين المؤجرة له إلا إذا كانت هذه الأفعال قد وقعت بعد عقد إيجارته لأن حقه في ذلك هو حق شخصي قبل التعرض لا ينشأ إلا من وقت تعطيل حقه في

---

(١) عهد الباقي ص ٢١٦ - ليبب شنب ص ٢٢٩ - عمران ص ١٤٩ .

الانتفاع. وإذا كان التعرض المدعى حاصلًا قبل عقد الإيجار فإنه لا يكون  
لمدعيه وجه في طلب التعويض .

(طعن رقم ٢٧ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٣/٢٢)

وكذلك إذا زال الإيجار لأي سبب، فإنه لا يبقى للمستأجر حق في الانتفاع  
بالعين، ومن ثم لا يجوز له التأذي من أي فعل يحرمه منه. غير أنه إذا كان  
الإيجار ساريًا، فيستوى أن تكون مدة الإيجار التي حدث فيه التعرض هي مدته  
المتفق عليها أو التي امتد إليها العقد اتفاقاً أو قانوناً، كالمشأن في إيجار الأماكن  
والأراضي الزراعية في العقود المبرمة قبل يوم ١٩٩٢/٦/٢٩ . أو بناء على  
أجل ميسرة منحه القاضى للمستأجر بماله من سلطة إهمال المستأجر في الإخلاء  
مدة معينة تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ مدنى .

وكذلك إذا وقع التعرض بعد انتهاء الإيجار وصدر حكم بالإخلاء . لأن  
المؤجر لا يستطيع أن يتخذ هذا الحكم بنفسه ويقتحم العين المؤجرة على المستأجر،  
وإلا عد ذلك منه تعرضاً يستوجب مسئوليته بالرغم من انتهاء مدة الإيجار،  
والواجب عليه في هذه الحالة أن يتخذ الحكم بالطرق القانونية دون أن يلجأ إلى  
التعرض<sup>(١)</sup>.

#### الشرط الرابع :

ألا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له؛  
يشترط لتحقيق تعرض المؤجر، ألا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها  
إلى حق ثابت له، ذلك أن المؤجر إذا استند في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت  
له، كان عمله مشروعاً ولا يتحقق به التعرض للمستأجر .

---

(١) السنهوري ص ٤١٣ .

غير أنه يستوى أن يكون المؤجر عند إجراء الفعل حسن النية أو سيئها<sup>(١)</sup>، أى لأهمية لما إذا كان المؤجر يعلم عند إجراء الفعل أنه لاحق له فى إجراءاته، أو يعتقد أن له الحق فى ذلك .

ويعتبر المؤجر صاحب حق ثابت فى الأعمال التى يقوم بها، سواء كان الحق مصدره العقد أو القانون أو حكم القاضى .

ومثال الحق الذى يكون مصدره القانون، الحق الذى تخوله المادة ٥٧٠ مدنى للمؤجر فى القيام بإجراء الترميمات المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة . وحق المؤجر فى زيارة العين لمراقبة ما تحتاج إليه من ترميمات ضرورية، ولمعرفة مدى وفاء المستأجر بالتزامه بحفظ العين ووضع منقولات فيها كافية لضمان الأجرة .

ومثال الحق الذى يخوله العقد، الاتفاق على أن يكون للمؤجر الحق فى أن يزيد بناء المنزل أو يغير منه .

---

(١) وكانت توجد بالمشروع التمهيدى للتقنين المدنى مادة برقم ٧٦٩ تنص على ذلك صراحة

فقد جرت على أن : « ١ - يلتزم المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق وبضمان العيب .

٢ - ولا يعلى المؤجر من الضمان ، حتى لو كان حسن النية » .

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى عن النص ما يأتى :

« يشير هذا النص إلى نوعين من الضمان، هما ضمان التعرض والاستحقاق، وضمان

العيب. ويضيف النص أن التزام الضمان يبقى فى ذمة المؤجر حتى ولو كان حسن النية.

أما سوء النية فيعطى للمستأجر الحق فى التعويض فوق الضمان» وفى لجنة المراجعة

اقترح رئيس اللجنة حذفها لأنها مجرد تمهيد فوافقت اللجنة على ذلك، وحذف المادة

لايعنى عدم الأخذ بحكمها - مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص ٥٠٥ وما بعدها » .



ومثال الحق المخول للمؤجر بناء علي حكم صادر من القضاء، وضع يده علي العين المؤجرة بناء علي حكم صادر بتعيينه حارساً عليها .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إذا حصل تعرض من الغير لمستأجر العقار في انتفاعه به فطلب في مواجهة المتعرض والمؤجر تعيين المؤجر حارساً لإدارة الأطنان وإيداع غلتها خزانة المحكمة وقضى له بذلك، ثم رفع الدعوى علي المؤجر بمطالبتة برد مبالغ مقدماً من الأجرة ويتعرضه عما فاتته بصفته مستأجراً من الربح في مدة الإيجار وبني دعواه علي أن المدعي عليه استولى على الخاصلات ولم يدفع مما حصله منها شيئاً فقضت المحكمة برفضها بناء علي ما استخلصته استخلاصاً سائفاً من ظروف الدعوى وأوراقها من أن عقد الإيجار لم يبطل ولم يعطل بفعل المؤجر، وعلى أساس أن يد المدعي لا تعتبر أنها رفعت عن الأطنان المؤجرة بوضع الأطنان تحت الحراسة القضائية، وأن المدعي عليه بصفة كونه مؤجراً لامتثالية عليه بل إن مساءلته لا تكون إلا بصفته حارساً وعن طريق رفع دعوى حساب عليه، فإنها لا تكون قد أخطأت في تطبيق القانون».

(طعن رقم ٨٧ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٣/٧٣)

٢ - «متى كانت حياة المؤجر للعين المؤجرة بناء علي حكم بالحراسة صادر له على المستأجر واجب التنفيذ فإنها تكون حاصلة بسبب مشروع، ولا يمكن عدها تعرضاً من المؤجر . ومجرد إلغاء هذا الحكم من محكمة الاستئناف لا يجعل بقاء المؤجر في العين تعرضاً مالم يثبت امتناعه عن التخلي عنها بعد مطالبتة بذلك عن طريق تنفيذ الحكم القاضي بإلغاء الحراسة. والقول بأن المؤجر يكون ملزماً بتسليم العين علي أثر إلغاء حكم الحراسة، ويكون

عليه للوفاء بهذا الالتزام اتباع الطريق المبين في المادة ١٧٦ من القانون المدني غير شديد، لأن الحارس لا يستطيع بمجرد إلغاء الحكم أن ينسحب من تلقاء نفسه من العين التي هو حارس قضائي عليها، ولأن يسلمها إلى غير ذي صفة في تسلمها وإلا عرض نفسه للمستولية، فإن التزامه بالتسليم لا ينشأ إلا بالمطالبة الصحيحة تنفيذاً للحكم القاضي بإلغاء الحراسة ولأن الإجراء المنصوص عليه في المادة ١٧٦ غير متعلق بهذه الحالة، وهو من جهة أخرى ليس الطريق الوحيد لوفاء المؤجر بتسليم العين، إذ يكفي في ذلك الإجراء الوارد في المادة ٢٧١ من القانون المدني، والمادة ٦٩٨ من قانون المرافعات وهو مافعله المؤجر حين رد على الدعوي بإنذار أعلنه إلى المستأجر أبدى فيه استعداده لتسليم الأطنان بدوان اتخاذ أى إجراء قانوني. وإذا فالحكم الذى يعتبر هذ المؤجر متعرضاً للمستأجر ويقضي بناء على ذلك بفسخ عقد الإجارة يكون مخطئاً في تطبيق القانون».

(طعن رقم ٣٨ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٢/٤/١٩٤٥)

٣ - «يشترط في تعرض المؤجر - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون غير مستند إلى حق له، وكان استظهار هذا الخطأ يترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعي تستقل به محكمة الموضوع، مادام استخلاصها سائفاً، وكان الحكم المطعون فيه قد خلاص إلى وجود نقص في انتفاع المطعون ضدهم بالمحلات المؤجرة بمقدار ٣٠٪ استناداً لتقرير الحبير وجاء في أسمايه أن الممر الذى كانت تطل عليه محلات المستأجرين قد ضاق من ناحية عرضه ونقص الانتفاع به بمقدار ٣٠٪ بسبب أن المارة لن يجدوا فراغاً كافياً لمشاهدة معروضات المستأجرين وأن

« الفئرنة، المقامة تؤثر على نشاطهم التجارى وانتهى الحكم إلى أن تعرض المؤجر غير مشروع، فيكون قد استظهر خطأ المؤجر عند تعرضه فى الانتفاع إلى غير حق له فى استخلاص سائغ له ما يسائده من الأوراق. »

(طعن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥)

٤- « تأجير المستأجر الأصلى عين النزاع للمطعون ضدها من الباطن. قيامها ببيعها بالجدك إلى الطاعة دون توافر الشروط اللازمة للبيع. حصول الأخيرة على عقد إيجار عن العين من الحارس القضائى على العقار. اعتبار ذلك تعرضاً قانونياً للمستأجر الأصلى فى حقوقه الناشئة قبل المطعون ضدها عن عقد الإيجار المبرم بينهما. حقه فى مطالبتها بالأجرة المستحقة له قبلها. بموجب هذا العقد. »

(طعن رقم ٢٦٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/٢٦)

٥- « تعرض المؤجر للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة الذى يجيز له طلب التنفيذ العيلى أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض. شرطه. ألا يستند إلى حق للمؤجر. تقدير كفاية أسباب الفسخ وتحديد الجانب المقصر فى العقد. واقع. استقلال محكمة الموضوع بتقديره. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله. »

(طعن رقم ٣٨٢٩ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٠٠١/١/٣)

(طعن رقم ٧١٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٩)

والتزام المؤجر بالضمان إنما يستمد من عقد الإيجار على فرض قيامه صحيحاً، ولذلك فلا يعتبر تعرضاً أن يطلب المؤجر الحكم ببطالان العقد، وإذا لم يف المستأجر بالتزام من التزاماته فللمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار، وحقه فى ذلك مقرر بمقتضى القواعد العامة فى القانون، فلا يعد طلبه هذا من قبيل التعرض القانونى<sup>(١)</sup>.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

« طلب إخلاء العين المؤجرة استناداً إلى انتهاء عقد الإيجار، لا يشكل تعرضاً للمستأجر بل هو استعمال من المؤجر لحقه الذى خوله له القانون. »

(طعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٣/١٢)

(١) محمد لبيب شنب ص ٢٣٠ وما بعدها .

بعض صور التعرض الحاصل من المؤجر :

٢٢٩ - الصورة الأولى :

التفجير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها :

هذه الصورة خصها الشارع بالذكر بالمادة ٥٧١ تنوياً بأهميتها .

فيجب على المؤجر أن يمتنع عن إجراء أى تغيير في العين المؤجرة أو ملحقاتها . إذ يجب عليه أن يترك العين وملحقاتها في نفس الحالة التي كانت عليها عند انعقاد الإيجار ، وللتزم بأن يمتنع عن كل ما يؤدي إلى تغيير تلك الحالة ، سواء أكان هذا التغيير مادياً أو معنوياً .

فإذا كانت العين المؤجرة قبلاً بأكملها ، فلا يجوز للمؤجر أثناء مدة الإيجار أن يبنى طابقاً جديداً ، ولكن إذا كان المنزل مكون من عدة طبقات فلا يوجد ما يمنع المؤجر من أن يبنى طبقة جديدة فوق الطبقات الموجودة ، وكل ما لمستأجرى هذه الطبقات هو أن يطالبوا بتعويض إذا قلل البناء من ارتفاعهم بطبقاتهم . وإذا رخص المستأجر للمؤجر ببناء طابق جديد ، فهذا الترخيص لا يمنع المستأجر من مطالبة المؤجر بتعويض عما أصابه من الضرر إذا كان المؤجر في قيامه بالبناء لم يبدل العناية اللازمة لمنع الضرر عن المستأجر (١) .

وإذا كان للدار المؤجرة حديقة ملحقة بها ، لم يجوز للمؤجر قلع أشجارها وأزهارها وتحفيف الأرض لتحويلها إلى ملعب أو مخزن أو حظيرة لإيواء الحيوانات أو إبداع السيارات ، ولم يجوز له أن يبنى في أرض هذه الحديقة أو أن يقطع منها جزءاً لاستعمله في غرض آخر .

---

(١) السنهوري ص ٤٢٢ - البندراوى ص ٥٢٣ - وقارن عبد الباقي ص ٢١٨ ومرقس ص ٢٦٣

فيلاحظ أن البناء على المنزل المؤجر يعد تعريضاً .

محللاً لبيع الهنزين أو لتكون مقهى أو مطعماً أو لتكون مستشفى للولادة أو لتكون مدرسة أو لتكون محلاً للدعارة<sup>(١)</sup>.

ويعتبر أيضاً تعرضاً للمستأجر فى الانتفاع بالعين نتيجة تغيير معنى فى عين مجاورة، إحداث تعديل فى طريقة الانتفاع بهذه العين المجاورة، إذا كان هذا التعديل يخل بانتفاع المستأجر على الوجه الذى قصدت الإرادة المشتركة للمتعاقدین توفيره له. فإذا أجر بناء مثلاً ليكون مقصفاً (هوفه) فى سينما أو ملعب وروعى عند الإيجار إفادة المستأجر من تردد رواد السينما أو الملعب على مقصفه، ثم أوقف المؤجر إدارة السينما أو الملعب، اعتبر ذلك منه تعرضاً والتزم بضمانه<sup>(٢)</sup>. ولكن لا يعد تعرضاً من المؤجر أن يبيع العين المجاورة وأن يقوم المشتري بأعمال من قبيل ماتقدم، وذلك لأنه لا يجوز أن تقل يد المؤجر عن التصرف فى ملكه يدعى احتمال تعرض المشتري الجديد للمستأجر وإلا كان معنى هذا أن يكون للمستأجر حق ارتفاق على العقار المجاور، وهذا مالا يقول به أحد، فإذا تحقق تعرض المشتري الجديد للمستأجر، ضمن المؤجر هذا التعرض فى الحدود التى يضمن فيها تعرض الغير.

#### ٢٢٣ - الصلوة الثالثة :

#### دخول العين المؤجرة :

القاعدة أنه ليس للمؤجر أن يدخل العين المؤجرة رغماً عن المستأجر طوال مدة الإيجار، وإلا عد ذلك منه تعرضاً، حتى لو كان المستأجر قد أخلى العين قبل

(١) عبد الباقى ص ٢٢٤ - شنب ص ٢٣٢.

(٢) استئناف مختلط ١٥ فبراير ١٩٠٠ - ٤ أبريل سنة ١٩٠٦ مشار إليهما فى هامش

عبد الفتاح عبد الباقى رقم ٣ ص ٢٢٤.

انتقضاء مدة الإيجار ولم يتسبب عن دخول المؤجر العين أي ضرر له، ذلك لأن للمستأجر وحده حق دخول العين والافتراء باستعمالها، فدخل المؤجر اعتداءً على حقه مؤد لشعوره، ويكفي هذا ضرراً أدبياً يبرر تحريم الدخول على المؤجر .

بيد أنه توجد هناك حالات عديدة يثبت للمؤجر فيها حق الدخول في العين، رغماً عن المستأجر، وهذا الحق يثبت له إما بمقتضى القانون، وإما بمقتضى الاتفاق، وإما بمقتضى العرف .

فالقانون يمنح المؤجر حق الدخول في العين لمعرفة ما إذا كانت العين محتاجة إلى ترميمات أم لا، ولمعرفة ما إذا كان المستأجر موفياً بالتزامه بحفظها وبوضع منقولات فيها كافية للوفاء بالأجرة أم لا .

ويجوز الاتفاق في عقد الإيجار على أن يسمح للمؤجر بدخول العين المؤجرة لاستعمال حق خاص استبقاه لنفسه، كالصيد أو استخراج محصول المنجم أو المحجر.

وللمؤجر بمقتضى العرف الجارى أن يدخل في العين من يريد شراها أو إرتهانها، بل وله أن يدخل فيها من يريد استئجارها بعد نهاية الإيجار القائم. (١)  
ويجوز للمستأجر أن يطلب تنظيم استعمال هذا الحق، بأن يخصص مثلاً يوماً في الأسبوع لهذه المعانة، وألا يسمح بدخول أحد إلا إذا كان بيده ترخيص بذلك من المؤجر (٢) .

وإذا كان للمؤجر حق الدخول في العين المؤجرة ومنعه المستأجر كان له اللجوء إلى القضاء بطلب تمكينه من الدخول وله رفع دعواه أمام القاضى المستعجل إذا توافر شرط اختصاصه: الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق .

(١) عهد الفتح عبد الباقي ص ٢٢٥ .

(٢) السنهوري ص ٤٢٠ - عمران ص ١٥٠ .

ويجب علي المؤجر ألا يفالى فى استعمال هذا الحق، وإلا اعتبر متجاوزاً حدود هذا الحق، وعد فعله تعرضاً. وعليه أن يراعى فى استعمال الحق المذكور أن يترتب عليه أقل إخلال ممكن بالانتفاع. فعليه مثلاً ألا يدخل من يريد الشراء أو الاستئجار إلا إذا كان راعياً جدياً فى إجراء التصرف وبعد أن تتقدم المفاوضات بشأنه .

وعلي المؤجر كذلك ألا يلجأ إلى استعمال حقه إلا فى الأوقات وبالطريقة التى يسمح بها العرف . وإذا اختلف فى كيفية استعمال هذا الحق وجب رفع الأمر للقاضى ، الذى يبين تلك الطريقة علي هدى العرف الجارى <sup>(١١)</sup> .

#### ٢٢٤ - الصورة الرابعة :

##### استعمال العين المؤجرة :

ليس للمؤجر أن يستعمل العين المؤجرة ولا ملحقاتها التى تختص بها ، ذلك أنه يحق للمستأجر أن ينقذ بهذا الاستعمال وفقاً للعقد.

فإذا كان الشئ المؤجر سيارة مثلاً فلا يجوز للمؤجر استعمالها ولو فى الأوقات التى لا يستعملها فيها المستأجر، مالم يتضمن العقد اتفاقاً على خلاف ذلك. وبذلك يحق للمستأجر الاحتفاظ بالشئ المؤجر تحت تصرفه فى أى وقت يشاء دون حاجة إلى طلبه من المؤجر فى كل مرة <sup>(١٢)</sup> .

وإذا أجرة المالك الطابق الأرضى مع الحديقة الملحقة به، أو أجرة مسكناً فوق سطح المنزل وألحق به السطح ذاته، فلا يجوز له أن يستعمل الحديقة لتزهيته أو نزعه أولاده ولا السطح لنشر ملابسه أو لتخزين أدوات العمارة أو لتربية الدواجن.

---

(١١) عهد الفتح عهد الباقي ص ٢٢٦ - السنهورى ص ٤١٩ .

(١٢) محمد لبيب شنب - ص ٢٢٣ .

وإذا أجر أرضاً زراعية، فليس له أن يرعى فيها مواشيه<sup>(١)</sup> .  
ولا يجوز للمؤجر استعمال جدران الحانوت المؤجر للإعلان عن صناعته  
وتجارته لأن ذلك من حق مستأجر ذلك المكان<sup>(٢)</sup> .  
وقد جرى العرف على أن للمؤجر أن يضع على جدران المنزل أو الشقة  
المؤجرة لافتة تفيد أن المكان للإيجار أو للبيع، بيد أنه يجب ألا يضع تلك اللافتة  
قبل نهاية الإيجار بوقت طويل، وإلا ترتب على ذلك مضايقة للمستأجر تتجاوز  
الحد المألوف.

ولا يجوز للمؤجر أن يجعل الكتابة من حجم كبير بحيث تحجب الشعار  
التجاري للمستأجر .

#### ٢٢٥ - الصورة الخامسة :

##### منافسة المستأجر في حرفته أو مهنته:

نشير بدايةً إلي أنه إذا كان الشيء المؤجر محلاً تجارياً، فلا يجوز للمؤجر  
منافسة المستأجر بنفسه ولا بالتأجير لشخص آخر بنفسه، لأن إيجار المحل  
التجاري كبيعته يشمل بالإضافة إلي عناصره المادية عناصره المعنوية أيضاً ومنها  
عنصر الاتصال بالعملاء، وهذا يقتضى من المؤجر بطبيعة الحال الامتناع عن  
منافسة المستأجر لما في ذلك من انتقاص للانتفاع<sup>(٣)</sup> .

أما فيما عدا ما تقدم فإن حق الملكية وحرية التجارة يؤدهان إلى القول بأن  
المالك حر في استعمال ملكه الاستعمال الذى يراه، فإذا أجر جزءاً منه ليستعمله

(١) مرقس ص ٣٦٩ .

(٢) عهد الهائى ص ٢٢٦ وما بعدها - مرقس ص ٣٦٩ .

(٣) عهد الفتاح عهد الهائى ص ٢٢٧ هامش (٢) - عمران ص ١٥١ وما بعدها - شنب

ص ٢٣٨ .



المستأجر استعمالاً معيناً، فإن ذلك لا يقيد في استعمال بقية الأجزاء. فيقتصر التزامه بالضمان إزاء ذلك المستأجر على الجزء الذى أجره إليه، ويعتبر أنه وفي بالتزامه متى مكن المستأجر من الانتفاع بهذا الجزء انتفاعاً هادئاً، ولا يشمل الضمان ما تدره عليه التجارة أو الحرفة التى يباشرها فيها من ربح. فإذا أجر جزءاً من ملكه لاستعماله فى مزاوله مهنة أو حرفة، جاز له استعمال أى جزء آخر فى مزاوله أى مهنة أو حرفة، ولو كانت مماثلة لمهنة المستأجر أو حرفته، كما جاز له أن يؤثر أى جزء آخر إلى مستأجر غير الأول لمزاوله المهنة أو الحرفة ذاتها<sup>(١)</sup>.

غير أن هذا الأصل يرد عليه قيدان :

#### القيد الأول :

ألا يكون هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على ألا ينافس الأول الثانى سواء بنفسه أو بمستأجر منه، ذلك أن المؤجر ملتزم بتسكين المستأجر من الانتفاع بالعين على الوجه الذى عول عليه هذا الأخير، ولكن على الوجه الذى قصدت إرادتهما المشتركة توفيره .

وهذا الاتفاق كما يكون صريحاً يكون ضمناً، والاتفاق الضمنى بأن يعلم المؤجر بحرفة المستأجر وأن تكون العين معدة لمزاوله هذه الحرفة وليس للمؤجر فى الجهة ذاتها أعيان أخرى معدة لهذا الغرض. ففى هذه الحالة يكون المتعاقدان قد قصدا ضمناً عدم منافسة المؤجر للمستأجر .

أما إذا كان المؤجر غير عالم بأن المستأجر ينوى أن يباشر فى العين تجارة معينة، فلا يمكن أن يقال أنه قصد تمكينه من الانتفاع بها دون منافسة له فى هذه التجارة .

---

(١) السنهوري ص ٤٢٦ وما بعدها - مرقس ص ٣٧١ وما بعدها - محمد كامل مرسى

ص ١٢٧ وما بعدها - لبيب شنب ص ٢٤٠ .

ومن المتفق عليه أيضاً أنه إذا كانت التجارة أو الحرفة المنافسة موجودة عند قيام الإيجار، فلا ضمان على المؤجر من أجلها لأن الفرض أن المستأجر يعلم عند الإيجار بهذه المنافسة، وبالتالي يفترض أنه ارتضى وقوعها .

ومجرد علم المؤجر بالتجارة التي يرغب المستأجر مباشرتها في العين، ولو كان علمه مستفاداً من إثبات الفرض من الإيجار لا يلزم المؤجر بالامتناع عما يؤدي إلى منافسة المستأجر في تجارته، استناداً إلى أن الأصل في الانتفاع المقصود توفيره للمستأجر هو وضع اليد الهادئ على العين. أما الإقادة من تجارة أو صناعة أو حرفة مباشر في تلك العين، فلا يدخل في قصد المؤجر توفيرها للمستأجر لمجرد أنه علم برغبته في مباشرة تلك التجارة أو الصناعة أو الحرفة. (١)

ولا يستخلص الاتفاق الضمني من مجرد تعهد المستأجر بأن يباشر في المكان المؤجر مهنة معينة (٢)

ويقع على عاتق المستأجر إثبات الاتفاق على عدم المنافسة.

وإذا اشترط المستأجر على المؤجر عدم المنافسة سواء كان الشرط صريحاً أو ضمنياً، وأجر المؤجر لآخر مكاناً مجاوراً واشترط عليه ألا يباشر مهنة أو حرفة المستأجر الأول، فخالف المستأجر هذا الشرط، فإن المؤجر يضمن للمستأجر الأول هذا التعرض، وله أن يرجع على المستأجر الثاني لإخلاله بتعهده ويجوز للمستأجر الأول أن يرجع على المستأجر الثاني بطريق الدعوى غير المباشرة باسم المؤجر.

ويجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الأول في هذه الحالة إخلاء مسئوليته من الضمان بمجرد اشتراطه على المستأجر الثاني عدم المنافسة، وعندئذ

---

(١) عهد الياقوت ص ٢٣١.

(٢) السهري ص ٤٣١.

لا يرجع المستأجر الأول على المؤجر، بل يرجع مباشرة على المستأجر الثاني إذ يكون المؤجر قد نزل عن دعواه ضد المستأجر الثاني للمستأجر الأول. وإذا اشترط المستأجر على المؤجر ضمان مزاحمة الغير له، فالمؤجر ضامن لمزاحمة مستأجر آخر، سواء كان هذا الأخير قد استأجر بعد المستأجر الأول أو قبله وسواء اشترط المؤجر على المستأجر الثاني عدم المزاحمة أو لم يشترط فإذا لم يشترط على المستأجر الثاني عدم المزاحمة، فلارجع للمستأجر الأول إلا على المؤجر، وليس له أن يرجع على المستأجر الثاني لأن هذا لم يلتزم بعدم المزاحمة. (١)

والشرط الذي يمنع من المنافسة يرد على خلاف الأصل ومن ثم يجب تفسيره تفسيراً ضيقاً، سواء في وجوده، أم في حذوه. بشرط ألا تلتهب في التضييق في التفسير إلى أبعد مما يجب، وإلا فانت الغاية من الشرط، وهي منع الانتقاص من ربح المستأجر نتيجة المنافسة.

ومن ثم فشرط المنع من المنافسة لا يقتضي الامتناع عن مباشرة تجارة أو حرفة أو صنعة مماثلة تماماً لما يباشره المستأجر فحسب، بل يقتضي أيضاً الامتناع عن مباشرة أى تجارة أو صنعة أو حرفة متقاربة لما يباشره إذا كان من شأنها الانتقاص كثيراً من ربحه، فتكون المنافسة متوافرة إذا أجر مكان ليكون مقهى عادياً ثم أجر بناء ليكون مقهى يعزف الموسيقى وأن المنافسة تكون غير متوافرة إذا أجر بناء ليكون محلاً تجارياً ضخماً لبيع كافة الملابس وغيرها ثم أجر مكان ليباشر فيه تجارة صغيرة لتفصيل الأحمص. (٢)

وإذا كان المستأجر قد اشترط على المؤجر ألا يناقسه في صناعته، ولكنه غير بعد ذلك هذه الصناعة فالمؤجر أن يناقسه في صناعة الجديدة ما لم يكن قد

(١) السنهوري ص ٤٣١ وما بعدها.

(٢) عيد الهادي ص ٢٣٤ وما بعدها.

أجاز له أن يغير صناعته الأولى وفهم من الظروف أنه ضامن الصناعة الجديدة  
ضمانه للصناعة القديمة<sup>(١)</sup>.

هذا وقد تقضى الظروف على المؤجر والمستأجر بالتعاون والمنافسة، بحيث  
يعد عدم التعاون تعرضا يوجب المسؤولية. مثل ذلك أن يؤجر صاحب ملعب المكان  
المجاور كيمهى أو كمطعم ، ويكون منهوما ما بين المؤجر والمستأجر أن يستفيد  
هذا الأخير من وجود الملعب بجانبه ليكون المترددون عليه من عملائه، ثم يوقف  
صاحب الملعب إدارة ملعبه<sup>(٢)</sup>.

#### التعهد الثانى:

ألا يكون المؤجر قصد من ممارسة المهنة أو الحرفة سواء بنفسه أو بواسطة  
مستأجر منه فى مكان مجاور للمستأجر، سوى الإضرار بالمستأجر، إذ تعتبر  
المنافسة فى هذه الحالة تعسفا فى استعمال الحق توجب مسؤوليته والتزامه  
بالضمان<sup>(٣)</sup>.

#### ٢٢٦ - تعرض أتباع المؤجر:

بعد أن نصت المادة ٥٧١ فى فقرتها الأولى على التزام المؤجر  
بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين  
المؤجرة ، وعدم جواز إحداثه بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل  
بهذا الانتفاع ، استهلكت فقرتها الثانية بقولها " ولا يقتصر ضمان  
المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه ..... " ،  
فدل النص على أن أتباع المؤجر ليسوا من الغير ، وإنما هم امتداد

(١) السنهورى ص ٤٣١ وما بعدها - مرقس ص ٣٧٣.

(٢) السنهورى ص ٤٣٣ هامش (١).

(٣) السنهورى ص ٤٣٠ - مرقس ص ٣٧٣.

لشخصه، وأن التعرض الذى يقع منهم للمستأجر يعتبر تعرضا شخصيا منه يضمنه المؤجر، سواء أكان من نتيجة الفعل أن يرتب تعرضا ماديا أو تعرضا قانونيا، لأنهم لو اعتبروا من الغير لكانت مسئولية المؤجر عنهم مقصورة على تعرضهم المبني على سبب قانونى .

#### ٢٢٧ - المقصود بالاثبات :

الاثبات فى مدلول المادة ٥٧١ مدنى أوسع منه فى مدلول المادة ١٧٤ مدنى التى تنص على مسئولية المتبوع عن أعماله تابعه، فلا يقتصر التابع على الشخص الذى يعمل تحت إشراف المتبوع وتوجيهه كالبراب والحادم. وإنما التابع هنا كل شخص لا يكون أجنبيا عن المؤجر فى تنفيذ عقد الإيجار، ويكون التعرض منه قد ساق إليه صلته بالمؤجر<sup>(١)</sup>.

#### وبالبناء على ذلك يعد تابعا كل من :

- ١ - من يتوب عن المؤجر كالولى والوصى والقيم والوكيل، وكذلك من يتوب عنه المؤجر كالأمر بالنسبة للدائن المرتهن حيازة الذى أجر العين المرهونة، ومالك العين الموضوعة تحت الحراسة بالنسبة للمحارس، والمهندس والمقاول اللذين يقومان بإجراء الترميمات اللازمة بدلا من المؤجر .
- ٢ - الخلف العام والخاص للمؤجر، وكل من تلقى عنه حقا كمتأجر آخر من المؤجر إذا استأجر عينا غير التى استأجرها الأول، لأنه تلقى من المؤجر حقوقا لا تتعارض مع حقوق المستأجر الأول والتزم نحوه بالتزامات فى مقابل هذه الحقوق من شأن احترامه إياها أن يساعد المؤجر على الوفاء بالتزاماته نحو المستأجر الأول . فيكون المؤجر فى علاقته بالمستأجر الأول ضامنا كل

---

(١) السنهورى ص ٤٣٥ - مرقس ص ٣٧٤ - منصور مصطفى منصور ص ٤٦٩ - عبد

تعرض يقع من المستأجر الثانى سواء كان هذا التعرض ماديا أم مبنيا على سبب قانونى. أما إذا كان المستأجر الثانى قد استأجر العين ذاتها التى استأجرها الأول عن المدة عينها، فإن المستأجر الثانى يكون قد تلقى حقوقا تتعارض مع حقوق المستأجر الأول، فلا يعتبر من أتباع المؤجر فى علاقته بذلك المستأجر الأول. ولذلك لا يضمن المؤجر التعرض المادى الصادر من المستأجر الثانى للمستأجر الأول، وإنما يضمن فقط تعرضه المبنى على سبب قانونى. على أن الواقع عملا أن كل تعرض يصدر من المستأجر الثانى فى هذه الصورة يكون مستندا إلى عقد الإيجار الصادر إليه فيكون مبنيا على سبب قانونى ويضمنه المؤجر بهذه الصفة<sup>(١)</sup>.  
**وقد قضت محكمة النقض بأن :**

(أ) - «إذ نصت المادة ٥٧١ من القانون المدنى على أنه: "على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو ملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر" فقد دلت على أن ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر لا يقتصر على التعرض المستند إلى ادعاء حق بل يمتد كذلك إلى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر، إذ أنه فى هذه الحالة يكون من أتباعه طالما كان التأجير هو الذى هيا له سبيل التعرض».

(طعن رقم ٧٣ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٤/٩)

---

(١) مرقس ص ٣٧٧ وما بعدها.

(ب) - «الإضرار بالمؤجر- الذى يبيع له إخلاء المستأجر للتغيير فى العين المؤجرة- كما يتحقق بالإخلال بإحدى مصالحه التى يعمىها القانون مادية كانت أو أدبية. حالا كان هذا الإخلال أو مستقبلا مادام لاريب واقعا إذ كل فى الحق فى الاحتماء برعاية القانون سواء، يقوم كذلك بتهديد أى من هذه المصالح تهديدا جديا إذ فى هذا تعريض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالا بحق صاحب المصلحة فى الاطمئنان إلى فرصته فى الانتفاع الكامل بها بغير انتقاص وهو مايشكل إضرارا واقعا به، وكان على المؤجر حسبما تقضى به المادة ٥٧١ من القانون المدنى "أنه يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر" وكان من المقرر أنه وإن كان لامسئولية على المؤجر عن التعرض للمادى الواقع على المستأجر منه إذا كان صادرا من الغير إلا أنه يكون مسئولاً عنه إذا كان هذا الغير مستأجرا منه أيضا إذ يعتبر بذلك فى حكم أتباعه المشار إليهم فى المادة ٥٧١ من القانون المدنى باعتباره أنه تلقى الحق فى الإيجار عنه وأن صلته به هى التى مكنت له من التعرض للمستأجر الآخر، فيمتد ضمان المؤجر إلى هذا التعرض، لما كان ماتقدم، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فيها ارتأه من تحقيق الضرر بالمطعون عليه نتيجة فعل الطاعن إلى مايصيب المستأجرين من المجاورين لهذا الأخير من ضرر يتمثل فى سهولة التسلل إلى مسكنيهما مما يعتبر معه المطعون عليه مسئولاً عنه تجاههما، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون » .

(طعن رقم ١٠٨ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٢٦)

٣ - الأشخاص الذين يستعين بهم المؤجر فى وفا - تعهداته أو فى مباشرة حقوقه قبل مدينه، سواء كان هؤلاء الأعوان بدلاء عنه أو مساعدين له . والبديل هو من يحل محل العاقد فى تنفيذ تعهداته الناشئة من عقد الإيجار كالمقاول. أما المساعد فيقتصر عمله على مساعدة العاقد فيما يجب عليه أو فيما يحق له.

ويعتبر من مساعدى المؤجر المستخدمون والعمال وفتيان الحرف والملاحظون والخدم وأهل البيت والأصدقاء والضيوف والتابعون من كل نوع وفئة<sup>(١)</sup> .

وقد قضى بأن مجلس المديرية لا يكون مسئولاً عن التعرض للمادى الصادر من وزارة الأشغال لأن لكل من الجهتين شخصية مستقلة عن الأخرى .

**إذ ذهبت محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩٤٩/١/٦ فى الطعن رقم ٧٩ لسنة ١٧ ق بأن :**

«المؤجر لا يضمن التعرض للمادى الحاصل من غيره . فإذا كان المدعى يقيم دعواه قبل الحكومة على أنه استأجر منها أرضاً وأنه بعد أن زرعها نزل سيل جارف فى السنة الأولى من سنى الإيجار فقطع مهندس الرى جسر ترعة لتصريف مياه السيل فيها حتى ينقذ القرى المجاورة من الغرق فتدفقت المياه وغمرت جميع الأرض المؤجرة له وأتلفت زراعتها ثم تعددت القطوع فى الجسر فى باقى سنى الإيجار بسبب إهمال المهندس تقويتها فأتلفت الزراعة وبناء على ذلك طلب تعريضه عن تلف زراعته فقضت المحكمة برفض طلباته، وكان الثابت أن المؤجر هو مجلس المديرية لا وزارة الأشغال فإنه لا يحق للمدعى أن ينعى على المحكمة أنها لم



تعمل فى هذه الدعوى حكم المادة ٣٧٣ من القانون المدنى، إذ الفعل المدعى لا ينسبه المدعى إلى مجلس المديرية المؤجر بل إلى وزارة الأشغال، ولكل من هذين شخصية مستقلة».

**كما قضت بأن :**

١ - «إذ نصت المادة ٥٧١ من القانون المدنى "على المؤجر أن يمتنع عن كل مامن شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو ملاحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر" فقد دلت على أن ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر لا يقتصر على التعرض المستند إلى إدعاء حق، بل يمتد كذلك إلى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر، إذا أنه فى هذه الحالة يكون من أتباعه طالما كان التأجير هو الذى هباً له سبب التعرض، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للمادة المذكورة بقولها: "وبلاحظ أن المؤجر لا يكون مستولا عن التعرض المادى الصادر من الجيران إلا إذا كان هو الذى أجر لهم فيكونون فى حكم أتباعه".

(طعن رقم ١٣٨٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٧/٣/١٢)

٢ - «ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر شرطه أن يكون هذا المستأجر قد استأجر من نفس المؤجر م ٥٧١ مدنى» .

(طعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩١/٩/١٨)

٢٢٨ - شروط ضمان المؤجر لأعمال تابعيه :

يشترط لضمان المؤجر لأعمال تابعيه توافر الشرطين الآتيين :

١ - وقوع الفعل من التابع أثناء تأدية عمله أو بسبب تأدية هذا العمل :

يشترط لتحقيق الضمان أن يقع الفعل من التابع أثناء تأدية عمله أو بسبب تأدية هذا العمل<sup>(١)</sup> ومثال ذلك :

١ - أن يمنع الهواب المستأجر من استعمال المصعد أو يتمتع عن فتح الهاب الخارجى للمنزل له .

٢ - تعدى الهواب بالنسب أو بالضرب على المستأجر أو أحد تابعيه أو زائريه أو عمالته .

٣ - هيلولة الهواب دون وصول خطابات المستأجر أو زائريه أو زبائنه إليه .

٤ - إقشاء الهواب سرا من أسرار الحياة الخاصة للمستأجر .

٥ - امتناع الهواب عن إرسال المكاتبات الواردة باسم مستأجر قديم أخلى المكان المؤجر إذا كان هذا الأخير قد بين عنوانه الجديد .

٦ - قراءة الهواب مكاتبات المستأجر<sup>(٢)</sup> .

---

(١) محمد كامل مرسى ص ١٥٤ - لبيب شنب ص ٢٣٥ .

(٢) راجع فى هذه الأمثلة : السنهورى ص ٤٣٧ وما بعدها - عبد الباقي ص ٢٣٨ - راجع أيضا مارس ١٢ فبراير ١٩٢٤ إذ قضى بأنه إذا استحوذ هواب عمارة على رسالة أرسلها أحد السكان إلى زوجته، وبذل أن يسلمها إلى زوجة السكان سلمها إلى صاحب المالك بدعوى أن السكان مشهور فى أنه خائن، ثم سلم المالك هذه الرسالة إلى رئيس المصلحة التابع لها المستأجر. فظهر أن الرجل برئ وأن الرسالة لا تتضمن شيئا يوجب الريبة فى الرجل، كان المالك والهواب مسئولين بطريق التضامن فيما بينهما بدفع

أما إذا كان الفعل الذى أجراه التابع غير داخل فى مهمته، كما إذا عهد إليه المستأجر بإدارة أمواله فى غيبته فيبدها، أو أرسله لينذهب بابتته إلى المدرسة فغرد بها، فإن المؤجر لا يكون ضامنا لفعله.

ويجب التنبيه إلى أن واجبات البواب تختلف باختلاف العرف المحلي أو الاتفاق<sup>(١)</sup>.

٢ - ألا يأتى فعل التابع نتيجة تقصير من المستأجر، أو أن يشترك المستأجر فى التقصير الذى أدى إلى الإخلال بانتفاعه<sup>(٢)</sup>؛

ومثال ذلك أن يدخل المستأجر بواب العمارة فى شقته ويهمل مراقبته فيسرق أمتعته، وكما إذا أهمل مستأجر العائمة المتوط به ملاحظتها إخطار المؤجر بالإصلاحات الواجب إجراؤها لمنع غرقها إذا كان عقد الإيجار يلزم المستأجر بالقيام بهذا الواجب.

وترتيبها على ذلك قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٥١/١/٢٥  
فى الطعن رقم ١٥٧ لسنة ١٨ ق بأن:

«متى كان الحكم إذ قضى برفض دعوى التعويض التى رفعها الطاعنان لتلف أثاثاتهما وضياع بعض أمتعتهما بسبب غرق العائمة التى استأجرتها أولاهما من المظعون عليها قد أعمل حكم بند عقد الإيجار الذى يلزم المستأجرة بإخبار

---

جميع التعويضات التى يستحقها الساكن، وكان للمحكمة الحق فى أن تحكم على المالك بأن يرفق البواب، فإذا امتنع عن رفقه تحكم عليه بغرامة يومية إلى حين تمام رفق البواب» مشار إليه فى كامل مرسى ص ١٥٤ هامش (١١) .

(١) كامل مرسى ص ١٥٤.

(٢) كامل مرسى ص ١٤٥ وما بعدها - عهد الباقى ص ٢٣٨ وما بعدها.

المالكة بما قد تراه ضروريا من الإصلاحات فى العائمة فإن لم تقم بها هذه الأخيرة كان لها حق اللجوء إلى القضاء لتحقيق مايجب إجراؤه. كما استند ضمن مااستند إليه إلى أن المستأجرة شعرت بالخلل المنذر بقرب غرق العائمة ولم تتخذ ماكان يجب عليها من الإجراءات لملاقاته ولم تخبر المالكة للتفادي منه وأنه لم يقم دليل على علم المالكة بالخلل قبل وقوع الكارثة. فإن الحكم بإعماله البند سالف الذكر فى صدد نفي المسئولية عن المالكة لم يخرج عن ظاهر نصوصه، كذلك يكون قد أقام قضاة فى نفي المسئولية التقصيرية عن المالكة على أسباب تكفى لحمله. ولا يكون فى حاجة بعد، إلى بحث وجه المسئولية المؤسس على إهمال تابعيها وهو رئيس العائمة المنوط به ملاحظتها، لأن كل ما كان يطلب من هذا الأخير هو إبلاغ المالكة بالخلل لإصلاحه فى الوقت المناسب وهو ماكشفته نفس المستأجرة وأهملت ملاقاته. ومن ثم فإن الطعن فيه بالخطأ فى تطبيق القانون استنادا إلى أنه اعتبر مسئولية المالكة عن نتائج غرق العائمة لاتعدو كونها مسئولية تعاقدية ناشئة عن عقد الإيجار فضلاً عن أنه أغفل بحث المسئولية التقصيرية المترتبة على إهمال تابع المالكة - هذا الطعن يكون غير صحيح » .

والحكم المذكور ماهو إلا تطبيق للقواعد العامة التي تقضى بأن للقاضي أن ينقص مقدار التعويض أو ألا يحكم به إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك فى إغداث الضرر أو زاد فيه (م ٢١٦) . وبأن المدين لايسأل عن الضرر الذى لحق الدائن إلا إذا لم يكن فى مكنة هذا الأخير أن يتلافاه ، بهذا جهد معقول (م ١/٢٢١) ؛

#### ٢٢٩ - مسئولية المؤجر عن سرقة العين المؤجرة :

إذا وقعت السرقة من أجنبى، فإن ذلك يكون من قبيل التعرض المادى الصادر من الغير، فلايسأل عنه - بحسب الأصل - المؤجر .

وإذا وقعت الـ رقة من أحد أتباع المؤجر كالبواب ، سواء كان فاعلاً أصلياً أو شريكاً ، فإنها تعتبر فى هذه الحالة تعرضاً صادراً من أحد أتباع المؤجر ، وبالتالي يسأل عنها الأخير . وإذا وقعت السرقة بسبب تقصير من المؤجر ، كما لو كان المستأجر قد نهب المؤجر إلى وجوب ترميم ثقب فى الحائط قلم بفعل ، وسطا للصوص فعلاً على العين المؤجرة من هذا الثقب ، كان المؤجر مسئولاً عن السرقة ، لأن السرقة فى هذه الحالة تكون من قبيل التعرض المادى الصادر من الغير ، وكان للمؤجر شأن فى هذا التعرض ، إذ أن تقصيره هو الذى أتاح هذا التعرض .

٢٣٠- مسئولية المؤجر عن السرقة التى تقع بسبب إهمال البواب :  
لا يسأل المؤجر عن السرقة إلا إذا ثبت وقوعها بتقصير من البواب فى الحراسة . ويقع عبء الإثبات هنا على المستأجر . وعلى هذا الأخير أن يثبت ، ليس فقط تقصير البواب فى الحراسة ، وإنما عليه أن يقيم الدليل على أن السرقة وقعت بسبب هذا التقصير ، أى عليه أن يثبت رابطة السببية بين تقصير البواب ، وقوع السرقة ، ذلك أن التزام البواب التزام بوسيلة وليس التزاماً بغاية . فإذا لم يتمكن المستأجر من إثبات تقصير البواب ، أو من إثبات رابطة السببية بين هذا التقصير وارتكاب السرقة ، ماسأغ رجوعه على المؤجر بسببها <sup>(١)</sup> .

وتقصير البواب فى الحراسة مسألة واقع يترك تقديرها لقاضى الموضوع .  
ويختلف هذا التقدير باختلاف البلد الذى يوجد فيه المكان المؤجر ، وباختلاف الحى ، وباختلاف حاجة المكان إلى الحراسة ، وباختلاف تفرغ البواب للحراسة أو عدم تفرغه .

فإذا كان البواب يقوم بحراسة عدة منازل ، فإنه لا ينتظر منه سوى حراسة متقطعة لعددده على المنازل التى يقوم بحراستها .

---

(١) حسين عامر وعهد الرحم عامر المسئولية المدنية الطبعة الثانية ١٩٧٩ ص ٦٥٠ - عيد الفتاح عبد الباقي ص ٢٤٠ وما بعدها .

وحتى لو كان الباب متفرغاً لحراسة منزل، فإنه يجب توقع انقطاع الباب عن الحراسة من وقت إلى آخر لإجهاز شتونه المعيشية وبخاصة أثناء النهار حيث تقل الحاجة إلى الحراسة .

ومن أمثلة الإهمال الذى يقع من بواب المنزل ويرتب مسؤولية المؤجر ما يأتى:

١ - تركه حجرته مفتوحة فى غيبته مما يمكن اللصوص من تناول مفتاح الشقة الخاصة بأحد المستأجرين الذى كان قد عهد به إليه <sup>(١)</sup> .

٢ - تغيبه عن العمارة طول اليوم، الأمر الذى أبلغه المستأجرون للمالك ولم يتخذ فى شأنه أى إجراء <sup>(٢)</sup> .

٣ - تمكينه بعض المشتبه فى سيرتهم من التردد على المنزل والتعرف على مسالكة، أو اعتياده مجالسة هؤلاء فتمكنوا من ذلك، أو سماعه حركة مرية داخل المنزل من شأنها أن تثير الشكوك وتقصره فى تعقب الأمر <sup>(٣)</sup> .

٤ - تركه الباب الخارجى أثناء الليل مفتوحاً فى جهة أصبح سطر اللصوص فيها على المنزل مألوفاً .

ولكن لامتسولية قبل المالك، عما يحدث من سرقة بشقة أحد المستأجرين ليلاً، ولو كان الباب مخطئاً فى تركه بوابة العمارة بغير إحكام إقفالها، لما ثبت من أن اللصوص يحترفون فتح البوابات ومزودين بآلات لهذا الغرض، مما لا يجدي معه إحكام الإقفال <sup>(٤)</sup> .

(١) محكمة السين فى ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٨ .

(٢) محكمة السين فى ١٠ يوتية سنة ١٩٤٩ .

(٣) السنهورى ص ٥٦٢ .

(٤) محكمة السين فى ٥ ديسمبر سنة ١٩٥١ .

ومسئولية المؤجر عن تقصير بواب المنزل فى الحراسة مسئولية عقدية وليست تقصيرية، فالمؤجر فى الحالات التى يقضى فيها العقد أو العرف بحراسة الدار بواسطة بواب، يضمن للمستأجر نوعاً خاصاً من الانتفاع بالعين المؤجرة، إذ هو يضمن له الانتفاع بها محروسة بالبواب، فإذا قصر البواب فى الحراسة، تحمل المؤجر بالضمان، بل أكثر من هذا، يمكن القول بأن الحراسة هنا، تدخل بملاتها فى الإيجار، على اعتبار أنها من ملحقات العين المؤجرة<sup>(١)</sup>.

ولما كانت مسئولية المؤجر عقدية، فإنه لا يلزم إلا بتعويض الضرر الذى كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد (م/٢٢١/٢ مدني). فلا يكون مسئولاً مثلاً عن سرقة مبلغ ضخم من النقود أو مجوهرات ثمينة كان المستأجر يحتفظ بها فى سكن متواضع تدل الظواهر على أنه لا يحتوى عادة على مثل هذا المبلغ أو مثل هذه المجوهرات الثمينة، ولم يكن المؤجر يستطيع أن يتوقع ذلك<sup>(٢)</sup>.

وتقشياً مع هذه الفكرة قضت محكمة باريس الاستثنائية فى ١٢/٧/١٩٤٨ بأنه يجب عند تقرير مبلغ التعويض الذى يدفع للمستأجر مراعاة مركزه الاجتماعى، وبأنه لا يدخل فى هذا المبلغ الزيادة فى القيمة التى لحقت الأشياء المسروقة بعد الإيجار.

#### ٢٣١ - اشتراط المؤجر عدم مسئوليته عن الهروب :

تنص الفقرة الثانية من المادة ٢١٧ مدنى على أن : «وكذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسئولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدى إلا ما ينشأ عن غشه أو خطئه الجسيم، ومع ذلك يجوز للمدين أن يشترط عدم

(١) عهد الباقى ص ٢٤٢ - السنهورى ص ٥٦١ - عمران ص ١٥٦ هامش (١).

(٢) السنهورى ص ٥٦١ - عهد الباقى ص ٢٤٢ وما بعدها.

مسئوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذى يقع من أشخاص يستخدمهم فى تنفيذ التزامه .

ولما كانت مسؤولية المؤجر عن تقصير بواب المنزل - كما أوضحنا سلفاً - عقدية وليست تقصيرية فإنه يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على إعفاء الأول من مسؤوليته عن تقصير البواب، فإذا وقعت مثلاً جريمة سرقة على أمتعة المستأجر بتقصير البواب، كان المؤجر غير مسئول عنها .

وهذا لا يمنع من رجوع المستأجر على البواب بموجب المسؤولية التقصيرية<sup>(١)</sup> . ويجوز أن يشمل اتفاق المؤجر والمستأجر على عدم مسؤولية الأول عن الغش أو الخطأ الجسيم الذى يقع من البواب، وعندئذ لا يكون المؤجر مسئولاً عن السرقة التي تقع على العين المؤجرة إذا كانت نتيجة غش أو خطأ جسيم من البواب، كما لو كان البواب متفرغاً للحراسة وعلى قدرة تامة من الحيلولة دون حدوث السرقات مما جعل المستأجر فى طمأنينة لاعتماده على حراسته .

والإعفاء من المسؤولية عن الغش أو الخطأ الجسيم يجب أن ينص عليه صراحة، أما إذا ورد الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية فى عبارات عامة ، فإنها لا تفيد إلا الإعفاء من الخطأ اليسير، إذ يجب عدم التوسع فى شرط الإعفاء من المسؤولية .

#### ٢٣٢ - هل يلزم المؤجر بتوفير بواب للحراسة ؟

الأعمال التي يقوم بها البواب من حراسة وتنظيف ملحقات العين المؤجرة كالسلم وغيره ، تعد من ملحقات العين المؤجرة لامن أصلها .

---

(١) السهوى ص ٥٦٣ .



والقول في التزام المؤجر بتوفير بواب للمنزل من علمه يرجع فيه إلى عقد الإيجار والظروف التي تكتنفه والعرف الجارى .  
فإذا اتفق فى عقد الإيجار على التزام المؤجر بتوفير بواب المنزل كان ذلك التزاماً على المؤجر فرضه العقد .

وإذا خلا العقد من هذا الاتفاق ، وكان للعمارة بواب عند الإيجار ، فإن المستأجر يكون قد اعتمد على أن يكون للعمارة بواباً ، ويكون قد استأجر العين بما فيها خدمات البواب باعتبارها من ملحقاتها ، إلا إذا تبين من الظروف أن البواب قد عين بصفة مؤقتة لتغيب المالك أو حتى يتم شغل وحدات العمارة . ومن ثم فلا مسئولية على المؤجر إذا أنهى عمل البواب .

وقد جرى العرف على حراسة المنازل الكبرى (العمارات) بواسطة بواب أو أكثر على حسب حجمها . وأنه إذا كان المكان المؤجر فيلاً فإن المؤجر لا يلتزم بتوفير حارس لها ، فإذا كان المالك قد عين حارساً لها ثم قام بطرده بعد تأجيرها فلا يجوز للمستأجر التضرر من ذلك لأن ما حدث كان أمراً متوقعاً .

### ٢٣٣ - جزاء الإخلال بالتزام بعدم التعرض الشخصي؛

إذا أخل المؤجر بالتزامه بعدم التعرض للمستأجر فى انتفاعه بالعين المؤجرة بالتفصيل السابق ، كان للمستأجر وفقاً للقواعد العامة أن يطلب إما التنفيذ العيني للالتزام بعدم التعرض ، وإما فسخ العقد ، أو نقص الأجرة ، كما يكون له فى جميع الحالات أن يطلب تعويض ما أصابه من ضرر .

### ٢٣٤ - أولاً : التنفيذ العيني :

إذا تعرض المؤجر للمستأجر تعرضاً مادياً فى انتفاعه بالعين المؤجرة ، كان للمستأجر أن يجبر المؤجر بعد إعداره على تنفيذ التزامه عيناً متى كان ذلك ممكناً ، وذلك عملاً بالفقرة الأولى من المدة ١/٢٠٣ مدنى التى تجرى على أن :

« يجبر المدين بعد إعذاره طبقاً للمادتين ٢١٦، ٢٣٠ علي تنفيذ التزامه عيناً، متى كن ذلك ممكناً » .

فإذا كان التعرض حاصلأ بأفعال إيجابية بأن أجرى المؤجر تغييراً في العين المؤجرة بإقامة منشآت تحجب النور أو الهراء مثلاً علي المستأجر كان للمستأجر أن يطلب من القضاء إلزام المؤجر بإعادة الحالة إلى مآكانت عليه قبل بدء التعرض وإزالة ما أقامه المؤجر من منشآت .

وإذا كان التعرض بإقامة المؤجر محلاً يتنافس به المستأجر في حرفته أو مهنته، كان للأخير أن يطلب من القضاء إلزامه بالكف عن ذلك .

وإذا كانت المنافسة صادرة من مستأجر آخر أجر له المؤجر، جاز للمستأجر أن يطلب من المؤجر إنهاء إيجار المستأجر المنافس إذا كان هذا ممكناً أو منعه من المنافسة .

وإذا كان التعرض صادراً من أبواب العمارة ، كان للمستأجر مطالبة المؤجر بمنع الأبواب من التعرض وللمحكمة عند الضرورة القضاء بطرد الأبواب .

كما يجوز للمحكمة أن تلجأ إلى الغرامة التهديدية لإرغام المؤجر علي تنفيذ الحكم الصادر منها .

وإذا كان التعرض ، بامتناع المؤجر عن تقديم الخدمات الملتمزم بها ، كتشغيل المصعد أو توصيل المياه الساخنة أو الغاز إلى شقة المستأجر، كان له طلب تنفيذ ذلك عيناً، أو طلب الترخيص بإعادة الخدمة التي حرم منها وذلك على نفقة المؤجر، طالما كان ذلك ممكناً<sup>(١)</sup> .

وللمستأجر أيضاً أن يطلب تعيين حارس علي العين المؤجرة يتولي تقديم الميزات التي حرم المستأجر منها .

---

(١) شنب ص ٢٤٢ وما بعدها - العطار ص ٥١٣ .

وللمستأجر في حالة الاستعجال القيام بالتنفيذ العيني علي نفقة المدين  
دون ترخيص من القضاء .

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «استظهار خطأ المؤجر الذي ترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة  
هو تقدير موضوعي تستقل به محكمة الموضوع في حدود سلطتها  
التقديرية ولا معقب عليها في ذلك مادام استخلاصها سائفاً، ولما كان الحكم  
قد استخلص خطأ الطاعنين بحرمان المطعون عليه من حقه في استعمال  
المساعد في النزول من أوراق الدعوي وأقوال الشهود فيها وانتهى من ذلك  
إلى نتيجة سائفة وهو ما يتضمن الرد على دفاع الطاعنين من أنهما لم يتعا  
المطعون عليه من استعمال المساعد وأنه هو الذي امتنع عن اتباع النظام  
الذي وضعه باستعمال التليفون في استدعائها، لما كان ذلك فإن النعي  
على الحكم يكون جدلاً موضوعياً لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض» .

(طعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/٤/٨)

٢ - «إخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل مامن شأنه أن يحول دون انتفاع  
المستأجر بالعين المؤجرة. م ٥٧١ مدني . للمستأجر طلب التنفيذ العيني أو  
بطريق التعويض» .

(طعن رقم ١٣١٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/٦/٥)

٣ - «إخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل مامن شأنه أن يحول دون انتفاع  
المستأجر بالعين المؤجرة. أثره. حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني بمنع  
التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة» .

(طعن رقم ٢٥٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/١٤)

(راجع أيضاً طعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/١١  
منشور بيند ١٩٧٧) .

والقاضي لا يقضى بالتنفيذ العيني إذا رأى فيه إرهاقاً للمدين عملاً بالفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ مدني التي تجرى علي أن : « علي أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر علي دفع تعويض نقدي، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً »، ويجوز له في هذه الحالة أن يحكم بإنقاص الأجرة أو الفسخ إذا وجد مبرر لذلك مع التعويض إن كان له مقتض - ومثال ذلك أن يقيم المؤجر بناء في حديقة الدار المؤجرة يحجب عنها النور والهواء أو حتى لو شرع المؤجر في إقامة البناء وكان الضرر الذي يترتب له من جراء هذا المنع لا يتناسب البتة مع الفائدة التي تعود علي المستأجر من روائه، وذلك بطبيعة الحال مالم يكن المؤجر قد تعمد الإضرار بالمستأجر (١).

#### ولقد قضت محكمة النقض بأن :

« متى كان البين من تقارير الحكم المطعون فيه أنه بعد أن خلص إلي أن التغيير الذي أحدثه الطاعن بالطابق الثالث وهو جزء من العين المؤجرة يعد تغييراً جوهرياً في طبيعته وكيانه الأصلي، وأنه يعتبر بهذه المثابة تعرضاً مادياً من جانب المؤجر في معنى المادة ١/٥٧١ من القانون المدني، وأن ماطاله المطعون عليه الأول - المستأجر - من تنفيذ عيني يتمثل في صحة عقد الإيجار المبرم بينه وبين الطاعن وتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة كجزء على الإخلال بضممان المؤجر يقتضي إعادة الحال إلي أصله وينطوي علي رهن للمؤجر ويلحق به خسارة جسيمة تزيد علي الفائدة التي يجنيها المستأجر، فلم يحكم بالتنفيذ العيني واقتصر علي أن يقضى للمستأجر بإنقاص الأجرة، فإن هذا الذي قرره الحكم هو حق للقاضي منصوص عليه صراحة في الفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ من القانون المدني التي

---

(١) السنهوري ص ٤٤٤ - عهد الباقي ص ٢٤٤ وما بعدها - مرقس ص ٤١٢.

تنص: «على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يُلحق بالدائن ضرراً جسيماً» ويكون القضاء بإنقاص الأجرة في هذا الصدد كبديل للتعويض النقدي المنصوص عليه في تلك المادة. لما كان ذلك، وكان التعويض المشار إليه فيها ليس التزاماً تخييرياً أو بديلاً بجانب التنفيذ العيني بل محلها واحد هو عين ما التزم به المؤجر من تنفيذ عيني، فإن طلب المطعون عليه الأول التنفيذ العيني يتمكينه من شقة الطابق الثالث يفترض معه ضمناً طلبه التعويض حال تعذر التنفيذ، ولا يعد القضاء له في هذه الحالة بإنقاص الأجرة قضاء بما لم يطلبه الخصوم» .

(طعن رقم ٨ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٣)

غير أنه لا يجوز للمستأجر الاستناد في دفع تعرض المؤجر إلى أى من دعاوى الحيازة الثلاث، طالما أن العلاقة بينهما يحكمها العقد .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لأن حيازته للعقار المؤجر غير مقترنة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر إنما تقوم على عقد الإيجار لاعلي الحيازة التي تبين لصاحبها رفع دعوى منع التعرض وهي ليست مجرد التسلط المادي على العقار بل يجب أن تكون مقترنة بنية التملك - ولم يخالف القانون المدني الجديد القانون المدني القديم في هذا الخصوص. أما ماأباحه القانون الجديد في المادة ٥٧٥ للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعاً ضد غير المؤجر فإنه استثناء من القاعدة العامة» .

(طعن رقم ٣٩٣ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٨/١/٢٣)

٢ - «تعرض المؤجر للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة. وجوب التجاء المستأجر إلى دعوى الحق لاإلي دعوى الحيازة . م ٥٧١ مدنى. لجوئه إلى

دعوى الحيازة. مناهة. أن يكون التعرض صادراً من الغير سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً .

(طعن رقم ٢٢٣٦ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/٤)

وإذا كان التعرض الصادر من المؤجر تعرضاً قانونياً في شكل دعوى رفعها علي المستأجر، كان للأخير دفع هذه الدعوى بالدفع بالضمان، ويعتبر هذا الدفع دفعاً موضوعياً يترتب عليه رفض الدعوى ، ويكون ذلك بمثابة تنفيذ عيني للالتزام المؤجر بالضمان .

#### ٢٣٥ - ثانياً: إنقاص الأجرة :

للمستأجر إذا فضل البقاء في العين المؤجرة مع وجود التعرض، أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص في منفعة العين بسبب هذا التعرض لأن الأجرة مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة الانتفاع المتفق عليه .

وعلى ذلك إذا امتنع المؤجر عن تشغيل المصعد، كان للمستأجر أن يطلب إعفاءً من الأجرة المخصصة لاستعماله، أو أن يطلب نقص الأجرة الأصلية بمقدار قيمة استعمال المصعد، إذا لم يكن هناك مبلغ مستقل محدد للانتفاع بالمصعد<sup>(١)</sup>.  
وتنقص الأجرة من وقت الإخلال بالانتفاع لامن وقت الحكم .

#### ولقد قضت محكمة النقض بأن :

«تنص المادة ١/٥٩٥ من القانون المدني أن للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولما كان تقدير النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة الذي يحسب على أساسه إنقاص الأجرة هو من سلطة محكمة الموضوع ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة في حدود سلطتها

---

(١) محمد لبيب شنب ص ٢٤٤ .

الموضوعة قدررت مقابل النقص فى الانتفاع بالمساعد بمبلغ واحد وعشرين جنيتها فى الشهر مستهدية فى ذلك بالحكم الصادر فى الدعوى السابقة بشأن حبس جزء من الأجرة مقابل عدم الانتفاع بالمساعد وبأجرة الأعيان المؤجرة عموماً ، فإن النعى على الحكم يكون فى غير محله .

(طعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٨)

(راجع أيضاً طعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/١١/١١ منشور ببلد ٢٠٠).

٢- تعرض المؤجر أو من تلقى الحق عنه الذى يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . أثره . حق المستأجر فى حبس الأجرة مدة التعرض . علة ذلك . م ٢٤٦ ، ٥٧١ من القانون المدنى .

(طعن رقم ٧٦٩ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٥)

٢٣٦- ثالثاً : فسخ العقد :

إذا تعرض المؤجر للمستأجر ولم يستطيع المستأجر تنفيذ التزام المؤجر بعدم التعرض عيناً ، كان له أن يطلب فسخ عقد الإيجار .

ويخضع القضاء بالفسخ لتقدير القاضى ، فللقاضى أن يقضى بالفسخ إذا رأى أن التعرض قد ترتب عليه إخلال جسيم بحق المستأجر فى الانتفاع بالشئ المؤجر .

أما إذا رأى أن التعرض قد ترتب عليه إخلال بسيط بانتفاع المستأجر كان له ألا يجيب المستأجر إلى طلب الفسخ ، وأن يكتفى بإنقاص الأجرة طوال فترة التعرض . مع تعويض الضرر الذى لا يكتفى فى جبره إنقاص الأجرة .

٢٣٧- رابعاً : التعويض :

سواء طلب المستأجر التنفيذ العينى ، أم طلب الفسخ ، أم اختار الإبقاء على العقد ونقص الأجرة ، فإنه يستحق تعويضاً عن الأضرار التى أصابته نتيجة لتعرض المؤجر له فى انتفاعه بالشئ المؤجر ، ذلك أن كل الوسائل السابقة وإن منعت الضرر فى المستقبل ، فهى لاتمحو الضرر الذى لحق بالمستأجر فى الماضى

قبل طلب التنفيذ العيني أو الفسخ أو نقص الأجرة، ولذلك يكون للمستأجر أن يجمع بين هذه الجزاءات وبين التعويض<sup>(١)</sup>.

ويكون تقدير التعويض وفقاً لقواعد المسؤولية العقدية ، فيشمل مافات المستأجر من كسب وما لحقه من خسارة بسبب التعرض، كأن يكون الإخلال بالانتفاع تسبب في تلف أثاث المستأجر أو في اضطرابه إلى استئجار مكان آخر بأجرة أعلى .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - (أ) - « متى استظهرت محكمة الموضوع ما أتاه المؤجر (الطاعن) من أعمال أدت إلى حرمان المستأجر (المطعون ضده) من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة معينة وتعتبر إخلالاً منه بالتزاماته وقضت للمطعون ضده المستأجر على هذا الأساس بتعويض يوازي أجرة هذه العين في تلك المدة اعتباراً بأن هذه الأجرة تعادل الانتفاع الذي حرم منه لأن الأجرة هي مقابل الانتفاع ولما رأت المحكمة في حدود سلطتها التقديرية من أن تلك الأجرة تمثل التعويض الكافي لجبر الضرر الذي لحقه فإن الحكم يكون قد بين عناصر الضرر الذي قضى بتعويضه » .

(ب) - « تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن في القانون نص يلزم باتخاذ معايير معينة في خصوصه هو من سلطة قاضي الموضوع ولا تثرىب عليه إن هو قدر قيمة التعويض المستحق للمستأجر عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة بقدر الأجرة خلال المدة التي حرم فيها المستأجر من



هذا الانتفاع مادام القاضى قد رأى في هذه الأجرة التعويض العادل الجابر للضرر الناشئ عن هذا الحرمان » .

(طعن رقم ٣٦٨ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٣/٢٨)

٢ - (أ) - «تقدير التعويض الجابر للضرر هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع ولامعقب عليه من محكمة النقض فى ذلك مادام قد بين عناصر الضرر ووجه أحقية طلب التعويض فيه » .

(ب) - «متى كان الطاعن قد حدد عناصر الضرر الذى أصابه - من جراء تعرض المؤجر له في الانتفاع - بالعين المؤجرة - وحصرها في اضطرابه للانتقال إلى مسكن آخر بأجرة أعلى، وانتهى الحكم المطعون فيه إلى أن هذا الضرر مباشر ومتوقع، وقدالتعويض الجابر له، وكانت الأسباب التى استند إليها في هذا الخصوص كافية لحمله، فإن خطأه فيما تزهد فيه من نفي الفسح والخطأ الجسيم عن المطعون عليه يكون - بفرض صحته - غير منتج» .

(طعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٦/١٤)

ولا يشترط للقضاء بالتعويض سوء نية المؤجر، غير أنه إذا كان حسن النية فإن مسئوليته تقتصر على تعويض الأضرار المباشرة التى كانت متوقعة وقت العقد، فإذا كان سئ النية كان مسئولاً عن الأضرار التى لم تكن متوقعة وقت العقد (م ٢/٢٢١ مدنى) .

إلا أنه يشترط للقضاء للمستأجر بتعويض عن فسح الإيجار أن يكون حسن النية أى أن يكون غير عالم وقت التعاقد بسبب التعرض إذ يعتبر أنه قبل أن يعرض نفسه لاحتمال حدوث هذا التعرض (١) .

**وقد قضت محكمة النقض بأن :**

«لئن كان أساس التعويض الذي يستحقه المستأجر في حالة تعرض المؤجر له بما يخل بانتفاعه بالعين المؤجرة هو المسئولية العقدية التي تقضى قواعدها بتعويض الضرر المباشر المتوقع الحصول إلا أنه إذا كان المؤجر قد ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً فيعرض المستأجر عندئذ عن جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول» .

(طعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/١١)  
ومن نافلة القول أن المستأجر غير ملزم قانوناً بأن يزيل علي نفقته أعمال التعرض التي يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة .

**ولم يزل هذا قضت محكمة النقض بأن :**  
«المستأجر غير ملزم قانوناً بأن يزيل على نفقته أعمال التعرض التي يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة» .

(طعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/١١)  
**٢٢٨ - حبس المستأجر للأجرة :**

يجوز للمستأجر إذا لم يتوقف المؤجر عن تعرضه أن يحبس عنه الأجرة أى يمتنع عن دفعها إليه طبقاً لقواعد الدفع بعدم التنفيذ المقرر في العقود الملزمة للجانبين المنصوص عليها بالمادتين ١٦١ ، ٢٤٦ من التقنين المدني . فإذا طالبه المؤجر قضاء بأداء الأجرة قسلك المستأجر بالدفع بعدم التنفيذ .  
وإذا رأى المؤجر أن المستأجر غير محق في حبسه الأجرة كان له أن يلجأ إلى القضاء للفصل في ذلك .

كما يجوز للمستأجر من ناحية أخرى أن يبدأ هو برفع الدعوى على المؤجر بالاستناد إلى حقه في الامتناع عن التنفيذ إذا نازعه المؤجر فيه .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إذا تمسك المستأجر بالبقاء في العين المؤجرة تنفيذاً لعقد الإيجار ولم يرضخ لإرادة المؤجر في أن يستقل بفسخ العقد فإنه يستعمل حقاً له استعمالاً مشروعاً ومن ثم فلا يمكن أن يتخذ من مسلكه هذا دليلاً على التعسف في استعمال الدفع بعدم التنفيذ. فإن دلت المحكمة المطعون فيه على إساءة المستأجر استعمال الدفع بعدم التنفيذ بالامتناع عن الوفاء بالأجرة لقيام المؤجر بأعمال التعرض بأنه لم يستجب لرغبة المؤجر في إخلاء مسكنه وأصر على البقاء وتنفيذ العقد فإن هذا الدليل يكون قاسداً منطوياً على مخالفة للقانون» .

(طعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/١١)

٢ - (أ) - «الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا تعرض المؤجر للمستأجر وحال ذلك دون انتفاعه بهذه العين حق للمستأجر أن يعبس عنه الأجرة عن مدة التعرض» .

(ب) - «يشترط طبقاً للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ - لاعتبار عقد الإيجار منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار في حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتي نهاية سنة ١٩٥٩ - ١٩٦٠ الزراعية أن يكون عدم الوفاء بغير حق فإن كان الالتزام الذي لم يوف به المستأجر هو التزامه بدفع الأجرة وكان من حقه أن يحبسها بسبب تعرض المؤجر له في الأرض المؤجرة وحرمانه من الانتفاع بها فإنه لا يجوز في هذه الحالة اعتبار المستأجر مخلاً بهذا الالتزام وحرمانه على هذا الأساس من الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار - طبقاً للقوانين الاستثنائية التي تقضى بهذا الامتداد» .

(طعن رقم ٢١١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦)

٣- «المؤجر يلتزم - وعلي ماجري به قضاء هذه المحكمة- بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولايجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع، فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر مانقص من الانتفاع مع التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتضي ويجوز للمستأجر حتي يدفع المؤجر إلي التنفيذ العيني أن يحبس الأجرة عنه إلي أن يقوم بوقف تعرضه وذلك تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد عملاً بالمادتين ١٦١ ، ٢٤٦ من القانون المدني، وهو أمر لايجوز لـون أن يستعمل المستأجر حقه في طلب إنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة حسبما تقتضي به المادتان ١/٥٦٥ ، ١/٥٧١ من القانون المذكور علي مسلف بيانه ومن ثم فلا محل لما يثيره الطاعنان- المؤجران- من أن قضاء الحكم المطعون فيه بإنقاص أجرة الأعيان المؤجرة، لحرمان المستأجر من استعمال المصاعد في النزول، يخالف حجية الحكم الصادر في الدعوي السابقة الذي اقتصر علي تخويل المطعون عليه- المستأجر- الحق في حبس جزء من أجرة شهر يولية سنة ١٩٥٤ . ولا كان ما يدعيه الطاعنان من أن وفاء المستأجر بالأجرة كاملة، عن المدة التي تنتهي في ١٩٦١/١٢/٣١ مؤداه أنه لايتمسك بالحق في الحبس أوالدفع بعدم التنفيذ، مردود بأن هذا الوفاء هو عن مدة سابقة علي المدة موضوع الدعوي، هذا إلي أنه ليس من شأنه بفرض حصوله أنه يمنعه من القضاء بإنقاص الأجرة المستحقة بنسبة نقص الانتفاع بالعين المؤجرة لما كان ذلك، فإن النعي علي الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون يكون علي غير أساس».

(طعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق- جلسة ١٩٧٥/٤/٨)

٤- « تعرض المؤجر أو من تلقى الحق عنه الذي يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. أثره. حق المستأجر في حبس الأجرة مدة التعرض. علة ذلك. م ٢٤٦ ، ٥٧١ من القانون المدني».

(طعن رقم ٧٦٩ لسنة ٦٧ ق- جلسة ١٩٩٩/٢/١٥)

### ٢٣٩ - عدم قابلية الالتزام بالضمان للتجزئة :

لما كان محل الالتزام بالضمان، امتناع المؤجر عن التعرض الشخصي، وقيامه بدفع تعرض الغير - في التعرض القانوني - هو التزام بعمل أو امتناع، فإنه يكون دائماً التزاماً غير قابل للتجزئة بطبيعته (م ١/٣٠٠ مدني) .

ويترتب علي ذلك، أنه إذا تعدد المؤجرون، أو ورت المؤجر ورثة متعددون، وجب علي كل منهم الامتناع عن التعرض للمستأجر في كل العين المؤجرة، وليس في مقدار حصة كل منهم فحسب. وأنه إذا تعرض أحدهم للمستأجر، كان للأخير الرجوع عليهم بالضمان كاملاً .

وإذا أجز الشركاء المال الشائع ثم اختص به أحدهم نتيجة القسمة، وجب علي الأخير أن يحترم الإيجار الذي اشترك في إبرامه، سواء كان اشتراكه في الإيجار حقيقياً، بأن كان من الموافقين عليه أم كان حكماً بأن كان ممن لم يرتضوه، ولكنه سري في حقه رغماً من عدم رضائه لصدوره من الأغلبية (م ١/٨٢٨)، ولا يصح له أن يتعرض للمستأجر في انتفاعه بأي من أجزاء العين أو ملحقاتها .

أما حق المستأجر في طلب التمريض عن التعرض فهو مما يقبل التجزئة، ولا يكون رجوع المستأجر علي المؤجر إلا بقدر حصته في العين المؤجرة، ولو لم يحصل تعرض منه لكون الالتزام بعدم التعرض غير قابل للتجزئة، وعلي هذا الرجوع على من تعرض بما دفعه (١) .

---

(١) السنهوري ص ٤٥٣ هامش (١) - عيد الفتح عيد البائي ص ٢٤٥ وما بعدها .

مادة (٥٧٢)

- ١ - إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع مال للمستأجر من حقوق يقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك، وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر .
- ٢ - فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذى له بموجب عقد الإيجار، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى .

الشروح

٢٤٠ - التعرض القانونى الصادر من الغير :

نصت المادة ٧١/٢ على أن ضمان المؤجر يمتد «إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر» .

ونصت الفقرة الأولى من المادة ٥٧٢ على مايتبع فى حالة ما «إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع مال للمستأجر من حقوق يقتضى عقد الإيجار» .  
وهذان النصان يتحدثان عن التعرض القانونى الصادر من الغير .

فالمؤجر لا يضمن التعرض المادى الصادر من الغير، وإنما يقتصر ضمانه على التعرض القانونى، أى التعرض الذى يستند فيه ذلك الغير إلى حق يدعيه على العين المؤجرة ، ويكون من شأنه إذا ثبت الإخلال بانتفاع المستأجر بهذه العين .

أما إذا لم يكن حق الغير متعارضاً مع انتفاع المستأجر فلا يكون ثمة

تعرض، كما لو ادعى<sup>(١)</sup> يران له على العين حق رهن رسمي أو حق اختصاص<sup>(٢)</sup>.  
وبين بماسلف أنه يشترط لتحقيق التعرض القانونى الصادر من الغير الذى  
يرتب ضمان المؤجر توافر الشروط الآتية :

#### ٢٤١ - الشرط الأول :

صدور التعرض من الغير :

يجب أن يصدر التعرض من الغير .

والمقصود بالغير هو كل أجنبى عن التعاقد، فإذا صدر التعرض من المؤجر  
نفسه أو من أحد أتباعه، لم يكن التعرض صادراً من الغير ويكون المؤجر ضامناً  
له سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً .

#### ٢٤٢ - الشرط الثانى :

ادعاء الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق  
المستأجر :

يجب أن يدعى الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة .

وليس من الضروري أن يكون الحق الذى يدعيه الغير ثابتاً في حقيقة  
الواقع، وإنما يكفي مجرد الادعاء بوجود الحق، ولو كان واضح الكذب ، ذلك أن  
المؤجر هو الذى يتحمل عن المستأجر بيان بطلان هذا الادعاء، فقانونية التعرض  
لا تعنى صحته أو مشروعيته<sup>(٣)</sup>.

أما إذا حصل تعرض من الغير دون أن يدعى حقاً على العين المؤجرة، كان  
هذا التعرض مادياً لا قانونياً، فالقيصل بين التعرض المادى والتعرض القانونى هو  
استناد المتعرض إلى حق له .

(١) عهد المنعم الهداوى ص ٥٣٢ .

(٢) محمد كامل مرسى ص ١٣٨ - محمد لهيب شنب ص ١٣٨ .

ويجب أن يكون الحق المدعى به متعارضاً مع حق المستأجر، أيًا كانت طبيعة هذا الحق، أي سواء كان حقاً عينياً أو شخصياً .

ومثال الحق العيني الذي يتعارض مع حق المستأجر، أن يدعى الغير شراء العين المؤجرة من مؤجرها، وأن الإيجار لا يسرى في مواجهته، ويطلب إخلاء المستأجر من العين .

أو يدعى الغير أن له على العين حق انتفاع أو رهن حيازة أو حق ارتفاق أو حكر أو إذا أنكر وجود ارتفاق على عقاره لصالح العين المؤجرة إذا كان عقد الإيجار قد منح المستأجر الحق في الإقادة منه <sup>(١)</sup> .

أما إذا لم يكن حق الغير متعارضاً مع انتفاع المستأجر فلا يكون ثمة تعرض، كما لو ادعى الغير أن له على العين حق رهن رسمي أو حق اختصاص <sup>(٢)</sup> .

وإذا كان الحق الذي يدعيه الغير متعارضاً مع انتفاع المستأجر، فيستوى أن يكون هذا الحق سابقاً على عقد الإيجار أو لاحقاً له، أو أن يكون مصدر هذا الحق هو المؤجر أو غيره، كما إذا ادعى المتعرض أنه مالك للعين المؤجرة .

وقد يقع التعرض بالنسبة إلى العين المؤجرة كلها، أو بالنسبة إلى جزء منها فقط، أو بالنسبة إلى أحد ملحقاتها التي يشملها الإيجار، كمنازعة أحد من الغير المستأجر في استعمال اسم المشروع المؤجر طالبا الحكم له باستحقاقه لنفسه <sup>(٣)</sup> .

والعلة في إلزام المؤجر بضمان التعرض القانوني دون التعرض المادي - كما سيجي - ترجع إلى طبيعة التعرض القانوني نفسه وجوب أن يكون مستنداً إلى

(١) السنهوري ص ٤٦٢ هامش (٢) - عهد الهادي ص ٢٤٩ .

(٢) عهد المنعم البدراوى ص ٥٣٢ .

(٣) باريس في ٢٨ يوليو سنة ١٨٧٩ .



حق بدعيه المتعرض، ذلك أن هذا الادعاء إما أن يكون صحيحاً، وفي هذه الحالة يكون المؤجر قد قام بتأجير الشيء بالرغم من وجود حق عليه للغير، يتعارض استعماله مع انتفاع المستأجر، فيكون الإخلال بهذا الانتفاع منسوباً إلى المؤجر، وإما أن يكون باطلاً، وفي هذه الحالة لا يوجد من هو أقدر من المؤجر على إظهار بطلانه أما التعرض المادي الصادر من الغير، فلا يمكن أن ينسب إلى المؤجر أى تقصير فى شأنه، وهو والمستأجر فى دفعه سواء، فلا يعتبر أحدهما أقدر من الآخر على ذلك<sup>(١)</sup>.

### ٢٤٣ - الشرط الثالث :

#### وقوع التعرض بالفعل :

يجب حصول تعرض من الغير بالفعل يكون من شأنه الإخلال بمنفعة العين، - وكما هو الشأن فى التعرض المادى - يكفى أن يكون التعرض على وشك الوقوع. أما إذا اقتصر التعرض على مجرد ترديد عبارات تتضمن معنى التعرض، فلا يتوافر التعرض الذى يوجب ضمان المؤجر .

ويحصل التعرض من الغير للمستأجر فى إحدى صورتين :

**الصورة الأولى :** أن يخل الغير بالفعل بالانتفاع بالعين عن طريق أعمال مادية، حتى إذا ما أراد المستأجر منعه ادعى أن له حقاً يخول له الفعل الذى يجريه، ومثال ذلك أن يلجأ الغير إلى زراعة الأرض المؤجرة ، فإذا أراد المستأجر منعه إما قضاؤه أو بغير هذا الطريق، ادعى أن له الحق فى زراعتها لأنه مالكها، أو لأنه قد استأجرها بعقد يمنحه الأفضلية . أو كما إذا أنشأ شخص من الغير يجاور مجرى الماء سداً منعياً أن له الحق فى ذلك إضراراً بمستأجر لمصنع أو طاحونة<sup>(٢)</sup>.

(١) محمد لبيب شنب ص ٢٤٨ وما بعدها .

(٢) محمد كامل مرسى ص ١٣٩ .

الصورة الثانية : أن يقتصر الغير علي رفع دعوى يدعي فيها بحقه دون أن يلجأ إلي أعمال مادية من شأنها الإخلال بالانتفاع بالعين المؤجرة . ويستوى في ذلك أن ترفع الدعوى علي المؤجر أو علي المستأجر أو علي كليهما معاً . كأن ترفع دعوى استرداد علي المؤجر بادعاء أن الغير المالك الحقيقي للعين، أو دعوى يطالب فيها بحقه كمستأجر بفضل علي المستأجر الأول .

#### ٢٤٤ - الشرط الرابع :

وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار :

وتحيل في تفصيل هذا الشرط إلى بند (٢٢٠) - ونضيف هنا حكماً لمحكمة النقض بصدد وقوع التعرض القانوني أثناء مدة الإيجار، صادراً منها بتاريخ ١٩٤٧/٥/٢٩ في الطعن رقم ٦٤ لسنة ١٦ ق ذهبت فيه إلي أن :

«إذا كان الحكم قد بنى قوله بحصول التعرض القانوني في وجه المستأجر على قيام نزاع بين المؤجر والغير في ملكية العين المؤجرة قبل عقد إيجارها، وكانت أوراق الدعوى دالة علي أن هذا النزاع لم يثر حول الملكية إلا بعد انتهاء مدة الإجارة، فإنه يكون قد خالف الثابت بالأوراق ويتمين نقضه» .

#### ٢٤٥ - ضمان التعرض و ضمان الاستحقاق :

إذا توافرت الشروط الأربعة الموضحة بالبند السابق والتي يتوافر بها التعرض القانوني الصادر من الغير، أصبح المؤجر ملزماً بضمان هذا التعرض ، ووجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان تنفيذاً عينياً، أي تعين عليه دفع التعرض عن المستأجر إذا كان ذلك ممكناً .وهذا ما يطلق عليه ضمان التعرض .

أما إذا لم ينجح المؤجر في دفع التعرض، بأن أفلح المتعرض في إثبات الحق الذي يستند إليه في تعرضه، وتقرر الحق المدعي بوجوده، سواء كان ذلك رضا أم قضاء، وجب على المؤجر تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض. وهذا هو ضمان الاستحقاق.

### أولاً : ضمان التعرض :

٢٤٦ - واجب المستأجر عند حصول التعرض القانوني (إخطار

#### المؤجر بالتعرض) :

إذا حصل التعرض القانوني للمستأجر، وجب على الأخير إخطار المؤجر به. وإخطار المؤجر بالتعرض أمر طبيعي، لأن الغير يدعى أن له حقاً على العين المؤجرة، وقد يكون هذا الادعاء باطلاً، والمؤجر هو صاحب الشأن والأقدر على إثبات بطلان هذا الادعاء، ومن ثم وجب أن يحاط علماً من المستأجر بحصول التعرض.

ولم يحدد النص شكلاً معيناً للإخطار، ومن ثم يصح حصول الإخطار بأي شكل، سواء بإعلان علي يد محضر أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول، أو بكتاب مسجل، أو بكتاب عادي، أو حتى مشافهة.

غير أن إثبات حصول الإخطار يقع على عاتق المستأجر<sup>(١)</sup>.

وكذلك لم يحدد النص موعداً يجب أن يتم الإخطار في خلاله، ولكنه أوجب أن يبادر المستأجر به، وعلى ذلك يجب أن يقع الإخطار بمجرد حصول التعرض أو على الأقل في وقت لائق، حتي يتمكن المؤجر من دفع التعرض في الوقت المناسب.

---

(١) السنهوري ص ٤٦٩ - عهد الباقي ص ٢٥١ وما بعدها - شنب ص ٢٤٩.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«... المؤجر يضمن التعرض المبنى على سبب قانونى سواء أكان حاصلًا قبل تسليم العين للمستأجر أم بعد التسليم. فإذا تحقق التعرض وجب على المستأجر إخطار المؤجر به في وقت لائق .. إلخ» .

(طعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ - جلسة ١٩٥٠/١/١٩)

فإذا لم يتم الإخطار أصلاً، أو تأخر المستأجر في إجرائه عما تقتضيه عناية الرجل المعتاد ، وترتب على ذلك فوات الفرصة على المؤجر لدفع لتعرض ، كان المستأجر مخلًا بالتزام مترتب في ذمته، وتحمل المسؤولية طبقاً للقواعد العامة ، ولا يكون له الرجوع على المؤجر بالضمان إذا فقد حقاً من الحقوق التي له على العين المبيعة، إذا أثبت المؤجر أنه كان في إمكانه دفع التعرض لو أخطر في وقت مناسب، كما إذا أبرز مستندات تدحض ادعاء المتعرض. وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي في هذا الصدد «.. ويجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بالتعرض، وإلا تحمل مسؤولية عدم الإخطار تبعاً للقواعد العامة»<sup>(١)</sup> .

أما لو ثبت أن المتعرض كان لابد أن ينجح في دعواه، ولو قام المستأجر بإخطار المؤجر في الوقت المناسب، أو كان المؤجر يعلم بالتعرض رغم عدم إخطاره به، فإن عدم قيام المستأجر بالإخطار أصلاً أو تأخره فيه لا يؤثر على حقه في الرجوع على المؤجر بالضمان<sup>(٢)</sup>. فكان عدم الإخطار الذي يحرم المستأجر من الرجوع بالضمان هو ذلك الذي يفوت على المؤجر دفع تعرض كان في مكتته أن يدفعه لو أخطر به في وقت مناسب .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٥ ص ٥٠٩ .

(٢) شنب ص ٢٥٠ .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« للمستأجر أن يرجع بالضمان على المؤجر بناء على حصول التعرض له ولو لم يكن قد أخطره بالتعرض إذا كان المؤجر يعلم به، أو إذا كان ذلك لم يفوت عليه فرصة المحافظة على حقوقه » .

(طعن رقم ٥١ لسنة ٩ ق - جلسة ١٩٤٠/٢/١)

ويجوز للمؤجر أن يرجع على المستأجر بتعريضه عن الأضرار التي تصيبه من جراء نجاح التعرض في تعرضه، كما إذا وضع التعرض يده على الأرض وسكت المستأجر عن إخطار المؤجر بذلك بل اكتفى بترك العين للمتعرض حتى كسب الأخير الملكية بالتقادم، ففي هذه الحالة يلتزم المستأجر بأن يدفع للمؤجر قيمة العين وقت ثبوت الاستحقاق للمتعرض .

٢٤٧ - « دفع التعرض عن المستأجر :

إذا أخطر المستأجر المؤجر بالتعرض، أو علم به الأخير من طريق آخر ، تعين على المؤجر أن يقوم في الحال بدفع هذا التعرض، باتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لدفع التعرض. وهذا هو التنفيذ العيني للالتزام بالضمان . ولا يخلو الأمر من صورتين يحدث بهما التعرض :

**الصورة الأولى :** أن يحصل تعرض عن طريق عمل مادي يستند فيه المتعرض إلى حق يذعيه، وفي هذه الصورة يجب على المؤجر أن يتخذ كافة الإجراءات القانونية لدفع هذا التعرض، ومنها رفع دعاوى الحيازة إذا توافرت شروطها. فإذا كان المتعرض وضع يده على العين المؤجرة بالقوة، رفع عليه المؤجر دعوى استرداد الحيازة .

وإذا قام المتعرض بأعمال من شأنها أن تغل بانتفاع المستأجر، كأن يدخل مواشيه ترعى في الأرض المؤجرة مدعياً لنفسه هذا الحق، كان للمؤجر رفع دعوى منع التعرض .

وإذا شرع المتعرض فى إقامة منشآت فى عين مجاورة يترتب عليها نقص ارتفاع المستأجر كحجب النور أو الهواء عنه مدعياً هذا الحق لنفسه، كان للمؤجر رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة .

ولا يعتبر المؤجر موقفاً بالتزامه بضمان التعرض إلا إذا أفلح فعلاً فى دفع التعرض عن المستأجر . ولو كان قد بذل فى دفاعه أقصى جهد ممكن، لأن التزامه بالضمان التزم بتحقيق غاية وليس التزاماً بهذا العناية .

الصورة الثانية : أن يحصل التعرض فى صورة دعوى يرفدها المتعرض على المستأجر .

وفى هذه الصورة يتعين على المؤجر أن يتدخل فى الدعوى بمجرد إخطاره بها إلى جانب المستأجر .

وللمستأجر أن يطلب إخراجه من الدعوى إذا شاء، وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر . وهذا أمر طبيعى فالمستأجر ليس هو الخصم الحقيقى للمتعرض، مادام هذا الأخير يقتصر فى دعواه على طلب تقرير حق له على العين .

أما إذا تجاوز المتعرض طلب تقرير حق له على العين، بأن وجه طلباً آخر للمستأجر، ما كان للأخير أن يخرج من الدعوى، لأنه خصم حقيقى فيها، ومثل الحالة الأخيرة أن يطلب التعرض الحكم له بانتقال الملكية إليه وبإخراج المستأجر من العين لفسخ إيجاره لهذا السبب، أو يطلب الحكم بصحة إيجار العين الصادر له من نفس المؤجر وتقرير أفضليته على المستأجر الذى تعرض له<sup>(١)</sup>.

---

(١) السنهوري ص ٤٧٢ هامش (١) - عبد الباقي ص ٢٥٣ هامش (١) .

وكذلك إذا كان تعرض الغير حاصلًا بواسطة رفع دعوي حيازة علي المستأجر، فليس له في هذه الحالة أن يطلب إخراجه منها، لأن هذه الدعوي يمكن أن توجه إلي كل شخص يعتدى علي حيازة الغير، وقد يكون المستأجر مسئولاً عن هذا الاعتداء .

وللمستأجر مصلحة في إخراجه من الدعوي حتى لا يقضى بالزامه المصاريف مع المؤجر إذا ثبت حق المتعرض وقضى به له .

غير أنه قد يكون للمستأجر مصلحة في البقاء في الدعوي، وذلك حتى يتمكن له مراقبة دفاع المؤجر محاشياً لتقصيره في الدفاع ، والحيلولة دون التواطؤ بينه وبين المتعرض إضراراً بحقوقه، وقد يكون المؤجر معسراً فيكون الرجوع عليه بضمان الاستحقاق غير منتج. وكذلك إذا أراد المستأجر تقرير حقه في الانتفاع بالعين في مواجهة المتعرض حتى لو قضى للأخير بالحق الذي يدعى وجوده، كأن يطلب المتعرض تقرير ملكيته. بمقتضى عقد بيع، فيطلب المستأجر تقرير حقه في سريان الإيجار في مواجهته إذا قضى له بطلبه ، علي أساس أن لعقده تاريخاً ثابتاً سابقاً على تسجيل البيع أو حتى يتمكن من الرجوع بضمان الاستحقاق علي المؤجر في نفس الدعوي إذا أخفق هذا الأخير في الدفاع عن حقوق المستأجر، أو ليثبت أنه مهما كان مبلغ دعوي التعرض من الصحة فلاتأثير لذلك في حقوقه كمستأجر (١) .

وللمؤجر إذا لم يدخله المستأجر أن يتدخل في الدعوي لأنه له مصلحة في التدخل .

وسواء أقام المؤجر الدعوي أو أدخل أو تدخل فيها ، وجب عليه أن يدافع عن المستأجر مراعيًا في ذلك حيطة الرجل المعتاد .

---

(١) السنهوري ص ٤٧٢ هامش (١) .

وسواء بقى المستأجر فى الدعوى أو أخرج منها، فإن الحكم الذى يصدر فيها يكون سارياً عليه باعتبار أنه ليس إلا دائناً عادياً للمؤجر يكون حكمه حكم الخلف العام<sup>(١)</sup>.

وإذا لم يدخل المؤجر أو يتدخل فى الدعوى المرفوعة بين المتعرض والمستأجر، فالحكم الذى يصدر فى الدعوى لا يكون ملزماً للمؤجر لأنه ليس طرفاً فيها.

وإذا نجح المؤجر فى دفع التعرض، بأن تقرر عدم ثبوت الحق المدعى وجوده للمتعرض، سواء أكان ذلك بالتراضى أم بقضاء القاضى، فإن المؤجر يكون قد قام بتنفيذ التزامه بضمان التعرض تنفيذاً عينياً. ويتنفي الخطأ من جانب المؤجر، ولا يجوز للمستأجر الرجوع بتعويض عليه. وإن جاز له الرجوع على المتعرض لتعويضه عن الضرر الذى يكون قد أصابه.

كذلك يجوز للمؤجر أن يرجع على المتعرض بالتعويض إذا أصابه ضرر من تعرضه وفقاً للقرعة العامة. ومتى تبين أن المتعرض غير محق، فإن تعرضه يصبح تعرضاً مادياً تسرى عليه أحكام هذا التعرض، فلا يكون المؤجر مسئولاً عنه. لكن إذا نجح عن هذا التعرض أن حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وكان وقوع التعرض بسبب لا يد له فيه، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة طبقاً لأحكام التعرض للمادى الصادر من الفير<sup>(٢)</sup>.

وإذا كان التعرض القانونى قد أخل بانتفاع المستأجر فى الفترة السابقة على الحكم فى الدعوى لمصلحة المؤجر، كما إذا ترتب على التعرض القضاء بفرض الحراسة على العين المؤجرة، وحرم المستأجر بسبب الحراسة من الانتفاع بها، جاز

(١) مرقس ص ٤٠٤.

(٢) السنهورى ص ٤٧٣.



للأخير أن يطلب إعفاء من دفع الأجرة عن هذه المدة، وإذا طالت المدة بحيث يصبح الإخلال بالانتفاع جسيما، جاز له أن يطلب فسخ الإيجار<sup>(١)</sup>.

٢٤٨ - هل يجوز للمستأجر دفع تعرض الغير المبنى على سبب قانوني؟

حق المستأجر على العين المؤجرة حق شخصي موضوعه أن يمكنه المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وليس له على العين ثمة حق عيني .

وعلى ذلك إذا ادعى المتعرض حقا عينيا على العين المؤجرة، كحق ملكية أو حق انتفاع أو حق ارتفاق، فإن الخصم الحقيقي في هذه الدعوى يكون المؤجر، أما المستأجر فلا حق عيني له يستطيع أن يتولى بنفسه دفع التعرض عنه، ومن ثم لا يجوز للمستأجر رفع دعوى على المتعرض ينكر فيها تعرضه، وكل ماله هو إخطار المؤجر بحصول التعرض ليتولى الدفاع عن حقه الذي يدعيه المتعرض. كما لا يجوز للمستأجر الحالى أن يطلب بنفسه من المستأجر القديم تسليم العين إليه. غير أن المستأجر باعتباره دائنا للمؤجر يستطيع استعمال حقوقه بمقتضى الدعوى غير المباشرة، التى من شروطها اختصاص المؤجر فى الدعوى.

واستثناء من القاعدة المتقدمة، يجوز للمستأجر أن يدفع التعرض بنفسه فى جميع الأحوال التى يصلح فيها خصما حقيقيا للمتعرض. والمستأجر يصلح خصما حقيقيا للمتعرض فى حالتين :

---

(١) السنهوري ص ٤٧٣ هامش (٢) - وقارن عبد الهادي ص ٢٥٤ هامش (١) حيث يرى أن هذا الحكم لا يرجع إلى مجرد حصول التعرض القانوني. ولكن إلى أن حرمان المستأجر من الانتفاع راجع إلى عمل جهة حكومية (المحكمة التى فرضت الحراسة) والحرمان الذى يأتى نتيجة عمل جهة حكومية يخلو المستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة على حسب الظروف (م ٥٧٤) .

## الحالة الأولى :

### جميع دعاوى الحيابة :

المستأجر إذا تسلم العين المؤجرة يعتبر حائزا لحق شخصي، وله حماية هذا الحق بكافة دعاوى الحيابة، وعلى هذا نصت المادة ١/٥٧٥ مدنى بقولها (لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبى مادام المتعرض لا يدعى حقا، ولكن هذا لا يخل بها للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعرض وجميع دعاوى وضع اليد).

فإذا اغتصب المتعرض العين المؤجرة كان له رفع دعوى استرداد الحيابة، وإذا قام بتعطيل انتفاعه بالعين، كان له رفع دعوى منع التعرض، وإذا شرع فى إقامة منشآت من شأنها الإخلال بانتفاعه كان له رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة. ورجوع المستأجر على المتعرض هنا لا يحميه إلا من الاعتداء على حيابة، ولا يخلو طلب الحكم على المتعرض بفساد ادعائه إذا كان يدعى حقا على العين . (رجع نقض طعن ٧٠ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/١/١٩ منشور ببتد

(٢٤٦)

### وقضت محكمة النقض بأن :

١ - « يجب توافر نية التملك لمن يبتغى حماية يده بدعاوى الحيابة ولازم هذا أن يكون العقار من العقارات التى يجوز تملكها بالتقادم، فلا تكفى حيابة عرضية ولا يكفى أن يكون وضع اليد على عقار من الأموال العامة. أما ما أباحه القانون المدنى فى المادة "٢٧٥" للمستأجر وهو حائز عرضى من رفع دعاوى الحيابة فإنما جاء استثناء من الأصل لالتطبيقا لمبدأ عام وذلك لما لمركز

المستأجر من اعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كالحارس والمرتهن حيازيا والمودع لديه .

(طعن رقم ٣٥٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٤/١٢)

٢ - (أ) - «القانون المدني اعتبر المستأجر حائزا تحميه جميع دعاوى الحيازة، وطبقت المادة ١/٥٧٥ من القانون المدني هذا الحكم تطبيقا صحيحا في صدد التعرض المادي الصادر من الغير، فأجازت للمستأجر أن يرفع باسمه على المتعرض جميع دعاوى الحيازة، سواء كان تعرض الغير له ماديًا أو تعرضا منبها على سبب قانوني» .

(ب) - مفاد نص المادة ٩٥٨ من القانون المدني أن دعوى استرداد الحيازة إنما شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب، ومن ثم كان قبولها رهنا بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالية، ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر. ومعنى كونها حالية أن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب. ولا يشترط أن تكون هذه الحيازة مقرونة بنية التملك، فيكفي لقبولها أن تكون لرافعها حيازة فعلية ومن ثم يجوز رفعها من المستأجر، وهو ماقرته المادة ٥٧٥ من القانون المدني».

(طعن رقم ٢٨ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/١)

الحالة الثانية:

إذا كان الحق الذي يدعيه المتعرض موجها مباشراً ضد المستأجر. فهنا لا يدعى المتعرض حقاً علي ذات العين، ولكن يدعي حقاً ضد المستأجر شخصياً، ومثل ذلك الدعوى التي يرفعها المتعرض بطلب أفضليته في الإيجار على المستأجر، أو بعدم نفاذ إيجار المستأجر في حقه لورود الإيجار على ملك الغير، وهو المالك الحقيقي للعين.

ثانها : ضمان الإشتقاق :

٢٤٩ - ترتيب ضمان الإشتقاق عند عدم دفع التعرض القانونى

الصادر من الغير :

إذا لم يفلح المؤجر فى دفع التعرض القانونى الصادر من الغير، بأن تقرر حق المتعرض المدعى وجوده، سواء بالرضاء أو القضاء، ترتيب على ذلك حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود، وكان لهذا الأخير أن يرجع على المؤجر بضمان الإشتقاق.

ومؤدى ضمان الإشتقاق، ثبوت الحق للمستأجر فى أن يطلب تبعاً للظروف

أحد أمرين :

١ - فسخ الإيجار.

٢ - إنقاص الأجرة.

وله أن يضيف إلى أى من الطلبين المذكورين طلب التعويض إن كان له

محل.

ونحيل فى تفصيل ذلك إلى بند ٢٣٤ وما بعده.

مادة (٥٧٣)

١ - إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش، فإن كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فإنه هو الذي يفضل .

٢ - فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض .  
الشرح

٢٥٠ - المفاضلة بين المستأجرين لعين واحدة :

التزام بين المستأجرين لعين واحدة صورة من صور التعرض القانوني للمؤجر، إذ يقع على عاتق المؤجر الالتزام بدفع الادعاء بتأجير العين إلى غير مستأجر واحد، كما يكون للمستأجر إثبات عدم أحقية المتعرضين في دعواهم، فإذا قضى بالاستحقاق إلى أحد المتعرضين، كان للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان الاستحقاق ، وتتوقف نتيجة التعرض على معرفة المستأجر الذي يجب أن يفضل عن غيره .

وقد أوضحت المادة قواعد المفاضلة بين المستأجرين .

٢٥١ - شروط انطباق المادة :

يجب لتطبيق حكم المادة توافر شرطين هما :

١ - أن تكون عقود الإيجار الواردة على عين واحدة صحيحة وناقلة :

ومعنى ذلك أنه يجب أن يكون كل من المستأجرين قد تعاقد على الإيجار

مع شخص يملكه، كأن يكون قد تعاقد مع المالك شخصياً أو وكيله أو نائيه القانوني كالولي أو الوصى أو القيم أو الوكيل عن الغائب. كما يصح أن يكون بعض المستأجرين قد تعاقدوا مع المالك شخصياً بينما تعاقد البعض الآخر مع وكيله. أما إذا كان أحد المستأجرين قد استأجر العين من يملك حق تأجيرها كالمالك أو صاحب حق المنفعة، واستأجرها الآخرون من غير مالك، فإن الآخرين لا يدخلون المفاضلة لأن إيجار ملك الغير نافذ في مواجهة المالك الحقيقي وللمالك بل عليه أن يطرد المستأجر لتمكين المستأجر منه من الانتفاع بالعين.

وكذا إذا شاب إرادة المؤجر عند صدور أحد العقود منه أحدهما الإرادة وتقرر بطلانه.

ويجوز للمستأجر استعمال حقوق مدينه (المؤجر) عن طريق الدعوى غير المباشرة لإبطال عقد الإيجار الصادر لمستأجر آخر.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - وأن شرعت المادة ١/٥٧٣ من القانون المدني القاعدة العامة في المفاضلة بين المستأجرين متى أجر مؤجر معين بنفسه أو عن طريق نائب عنه عيناً بذاتها عدة إجازات عن مدة بعينها أو عن مدد متداخلة وجعلت الأولوية لمن سبق منهم في وضع يده علي العين المؤجرة دون اعتداد بسبق تاريخ الإجارة أو إثبات تاريخها، إلا أن مجال تطبيقها لا ينفذ والتزام لا يقوم إلا إذا كانت العقود مبرمة مع مستأجرين عديدين يفقد إيجار صحيحة ونافذة فإن شاب إرادة المؤجر عند صدور أحد العقود منه أحد عيوب الإرادة وتقرر بطلانه انعدمت الحكمة من إدخاله في نطاق المفاضلة. ولما كان البين من الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه مهد لقضائه باطمئنانه لأقوال شاهد المطعون عليه الثاني الذي قرر أن محافظة الجيزة التي يمثلها المطعون

عليه الثالث استدعت المالك - المطعون عليه الأول - وطلبت منه العدول عن عقد الإيجار الصادر منه للمطعون عليه الثاني وتحرير عقد جديد للطاعة، وأنه رفض في البداية ثم أذعن تحت تأثير الإكراه الواقع عليه واضطر إلى التوقيع على محضر عملية القرعة لصالح الطاعة بما يفيد أنه انتهى إلي أن إرادة المؤجر عند إبرامه التعاقد الصادر إلى الطاعة كانت معيبة، وكان حسب ذلك لاطراح سريان هذا العقد دون حاجة إلى إجراء المفاضلة بينه وبين العقد الصادر من ذات المؤجر إلى المطعون عليه الثاني».

(طعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٥/٤)

٢ - «النص في الفقرة الأولى من المادة ٢٣٥ من القانون المدني علي أن "لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الأداء أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ماكان منها متصلاً بشخصه خاصة أو غير قابل للحجز..." يدل علي أن نطاق الدعوى غير المباشرة لايشمل الحقوق التي يؤدي استعمال الدائن لها إلي المساس بما يجب أن يبقى للمدين من حرية في تصريف شئونه، فيجوز للدائن أن يرفع دعوى بإبطال عقد كان مدينه طرفاً فيه لعيب شاب رضاه ولايعتبر ذلك من قبيل الحقوق المتصلة بشخص المدين فيجوز من ثم استعمالها باسمه ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي أن المطعون عليه الثاني أسس دعواه عند طلب الحكم بتسليمه العين المؤجرة وتمكينه من الانتفاع بها على بطلان عقد الإيجار الصادر للطاعة والذي تضمنه محضر القرعة التي أجريت في محافظة الجيزة، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه بعد استعراضه توافر سائر شروط الدعوى غير المباشرة انتهى إلى أن المطعون عليه الثاني يحق له الطعن على عقد الإيجار الصادر من المؤجر إلى الطاعة لصدوره نتيجة إكراه

لا يمس إجراء عملية القرعة فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ، ولا يعيبه ما وقع فيه من قرارات قانونية خاطئة لا تؤثر في جوهر قضائه .

**( طعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ )**

٣- : تعدد المستأجرين لعين واحدة بعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدني . الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش . اقتصار حق الباقيين في التعويض . م ٥٧٣ مدني . علم المستأجر بوجود إجارة سابقة وقت وضع اليد . كفايته لثبوت الغش وانتفاء حسن النية . مؤداه . عدم تأثر حق من فضل عقده بفقده للحيازة أو انتقالها للغير . علة ذلك .

**( طعن رقم ٨٩٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٦ )**

كما يجب ألا تكون العقود الأخرى صورية ، لأن العقد الصوري لا وجود له قانوناً ، فلا تشمل المفاضلة .

ويجوز للمستأجر أن يطعن في العقود الأخرى سند المتعرضين بالصورية وله إثبات الصورية بكافة طرق الإثبات القانونية باعتباره من الغير .



وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

« وحيث إن هذا النعى صحيح ذلك أنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض الدفع بصورية العقد الصادر من المطعون ضده الثاني لزوجته المطعون ضدها الأولى على قوله : « إنه لما كان الثابت من عقد الإيجار الصادر إلى المستأنف ضدها الأولى ، المطعون ضدها الأولى ، من زوجها المستأنف ضده الثاني ، المطعون ضده الثاني ، سابق في تاريخه على عقد الإيجار الصادر من الأخير للمستأنف « الطاعن ، ولما كان المستأنف « الطاعن » يعتبر فعلاً من الغير بالنسبة لعقد إيجار الأول إلا أنه لا يجوز له التمسك بصورية هذا العقد طالما أنه لم يطعن عليه بأنه قد تحرر بين طرفيه للإضرار بحقوقه خاصة وأنه وقت تحرير هذا العقد لم يكن له علاقة بعين النزاع ، وهذا الذي قرره الحكم وأقام عليه قضاءه برفض الدفع بالصورية غير صحيح في القانون ذلك أن الطاعن يعتبر من الغير في الصورية ويجوز له إثباتها بطرق الإثبات كافة ولا يشترط لقبول الطعن بالصورية منه أن يكون عقده سابقاً على عقد الإيجار الصوري بل يصح أن يكون عقده تالياً له إذا أن العقد الصوري الصادر من المؤجر يبقى صورياً حتى بالنسبة إلى المستأجرين الذين استجدوا على هذا العقد وذلك أنه متى كان عقد الإيجار صورياً فإنه لا يكون له وجود قانوناً ولا يشترط لقبول الطعن بالصورية من الطاعن أن يكون هو المقصود

إضراره بهذا العقد الصوري إذ من مصلحته أن يثبت صورية هذا العقد حتى يستطيع أن يطالب المؤجر بتمكينه من العين الموجهة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن» .

(طعن رقم ٦٥٤ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨١/٣/٢١)  
ثانياً: اتحاد أو تداخل مدد الإيجار فى عقود المستأجرين المتعديين:

يجب أن تكون عقود إيجار المستأجرين المتعديين كلها صادرة عن مدة واحدة، أو تكون لمدد يتداخل بعضها فى بعض، إذ لا يمكن للمؤجر فى هذه الصورة أن يلفى بتعهداته قبل جميع المستأجرين منه .  
ومثال المدد المتداخلة أن يستأجر شخص العين لسنة ١٩٩٤ ثم يستأجرها آخر ابتداء من نصف هذه السنة .

أما إذا كانت عقود الإيجار جميعاً صادرة عن مدد متعاقبة، كما إذا أجزت العين لمستأجر فى ١٩٩٤ وأجزت إلى آخر فى سنة ١٩٩٥، فإن العقدين يخرجان من نطاق التزام المنصوص عليه بالمادة لأن المستأجر الثانى سيستوفى منفعته بعد انتهاء العقد الأول .

مناطق المفاضلة بين المستأجرين :

٢٥٢ - (أ) بالنسبة للمنقول :

إذا تعدد المستأجرون للمنقول واحد، فإن المفاضلة بينهم لا تكون بأسبقية عقودهم، وإنما بأسبقية وضع يدهم على المنقول فمن سبق وضع يده على المنقول فضل عن بقية المستأجرين .

ولم يجعل الشارع الأسبقية فى تاريخ العقد أو فى تاريخ ثبوته رسمياً سبباً لتفضيل أحد المستأجرين على الآخر، لأن المستأجر ليس إلا دائناً بحق

شخصى وجميع الدائنين متساوون فى الضمان - إلا من كان له منهم حق التقدم طبقاً للقانون - إذ نصت المدة ٢٣٤ مدنى فى فقرتها الثانية على أن : «وجميع الدائنين متساوون فى هذا الضمان إلا من كان له منهم حق التقدم طبقاً للقانون»، وبذلك فالمستأجرون متساوون جميعاً ولو كان حق أحدهم سابقاً، ويكون الأمر سباقاً بينهم يفوز فيه من يستوفى حقه قبل غيره بوضع يده على العين (١) .  
والعبرة فى تعيين الأسبقية فى وضع اليد بالحيازة ولو انتزعت من الخائز بالتحويل أو بطريق الجبر .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «النص فى المادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى على أنه "إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره، فإنه هو الذى يفضل" يلبى تفضيل المستأجر الأسبق فى وضع يده على العين المؤجرة دون غش، وإذا كان المطعون عليه الأول - المستأجر الأول - قد سبق وضع يده ، ولا ترتفع هذه اليد قانوناً إذا انتزعت الحيازة منه بالتحويل أو بطريق الجبر وإنما تعتبر قائمة ومستمرة وإن حال بين مباشرتها مادياً على العين المؤجرة مانع عارض من القسر أو التحويل مما لا يقره القانون، وكان الحكم المستعجل - القاضى بطرد المطعون عليه الأول من العين المؤجرة لتأخره فى سداد الأجرة - الذى استصدرته المطعون عليها الثانية - المؤجرة - ضد

---

(١) السنهوري ص ٥١٥ - مرقس ص ٢٦٥ - عهد الهاقي ص ٢٧٨ - العطار ص ٥٢١

وما بعدها - شنب ص ٢٥٩ .

فقد قوته التنفيذية ، حكم النهائي بوقف تنفيذه فيعتبر بمثابة عقبة مادية استعملتها المطعون عليها الثانية لانتزاع حيازته قسراً مما لايزيل تلك الحيازة قانوناً وتكون له الأفضلية لسبقه في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الآخر .

(طعن رقم ٥٦٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٥ منشور بمجلة القضاء يناير - أبريل ١٩٨١ ص ٢٨٠ وما بعدها)

٢ - «الأفضلية بين المستأجرين إذا تعددوا تكون للأسبق في وضع اليد على العين المؤجرة دون غش أو للأسبق في تسجيل العقود إذا انتقلت الأسبقية في وضع اليد ، وكان لامحل لتطبيق المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي تم التعاقد في ظله لأنه يشترط لسريتها أن يبرم المؤجر أكثر من عقد عن عين واحدة لدى قيام حقه في تأجيرها في حين أنه في الحالة موضوع الدعوى كان قد حصل على حكم من القضاء المستعجل بانتهاء عقد المستأجر الأول قبل إبرام العقد مع المستأجر الآخر وهو مالا محل معه لإعمال نص المادة ١٦ سالفة الإشارة، وإذا كان المقرر أن يد المستأجر على العين المؤجرة لارتفع قانوناً إذا انتزعت الحيازة منه بالتحويل أو بطريق الجبر وإنما تعتبر قائمة ومستمرة وإن حال بين مباشرتها مادياً على العين المؤجرة مانع عارض من القسر أو التحويل مما لا يقره القانون، وكانت الأحكام الصادرة من قاضى الأمور المستعجلة - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - هي أحكام وقتية لا تحوز قوة الأمر المقضى فيما قضت به بالنسبة لأصل الحق فلا تلزم محكمة الموضوع عند الفصل فيه بما استند إليه القاضى المستعجل في حكمه بالإجراء الوقفي، وكان النزاع في الدعوى يدور حول بقاء العلاقة الإيجارية قائمة بين المطعون ضده الأول وبين مالك

العين المؤجرة - المطعون ضده الثاني - بموجب العقد المؤرخ ١٩٦٣/٥/١ واستمرار التزام الأخير بعدم التعرض للأول في الانتفاع بها باعتبار أن العقد الصادر به الحكم المستعجل بطرده منها زور، فإنه لأعلى محكمة الموضوع وقد تبين صلو هذا الحكم بناء على عقد اعتبر غير موجود لامتناع المؤجر عن تسليمه وتعلل ضبطه بعد اتخاذ إجراءات الادعاء بتزويره، وتحققت من صحة عقد الإيجار المقدم لها من المطعون ضده الأول عن عين النزاع - إذا لم تعد بقضاء الحكم المستعجل المشار إليه واعتبرت العلاقة الإيجارية مع المطعون ضده المذكور قائمة بموجب العقد الصحيح الذي لم يقض بانتهائه. وإذا كان مقتضى ذلك اعتبار هذا الحكم بمثابة عقبة مادية اتخذها المطعون ضده الثاني وسيلة لانتزاع حيازة العين قسراً من المطعون ضده الأول فلا تزول به تلك الحيازة قانوناً، وتكون له الأفضلية لسبقه في حيازة العين بغض النظر عن حسن نية المستأجر الآخر - الطاعن - فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتمكين المطعون ضده الأول من عين النزاع يكون قد أصاب صحيح القانون .

(طعن رقم ١١٦٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/١٤)

(ذات الهدأ طعن رقم ١١٦٩ لسنة ٤٩ ق بذات الجلسة)

٣ - « ... وإذا كان المطعون ضدتهما الأول والثاني قد سبقا في وضع يدهما على العين وأن هذه الحيازة لم ترتفع عنهما قانوناً وإن حال بين مباشرتها مادياً مانع عارض من القسر هو قرار الاستيلاء الذي زال بصور حكم القضاء الإداري وبذلك يكون لهما الأفضلية لسبقهما في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجرة الأخرى الطاعنة عملاً بحكم المادة ١/٥٧٣ من القانون المدني » .

(طعن رقم ٦٦٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/٢٩)

ويشترط لمنح الأفضلية للأسبق فى وضع اليد، أن يكون قد وضع يده على العين دون غش .

وقد ورد ذكر هذا الشرط صراحة فى المادة ٥٧٣، ولكن لم يبين النص المقصود بالغش فى هذا المجال، كما لم يرد فى الأعمال التحضيرية للقانون ما يوضح قصد المشرع فى هذا الشأن. غير أن رأى الراجع فى الفقه ذهب إلى أن نص المادة ٥٧٣ - فى هذا الصدد - مستمد من القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ٢/٢٤٢ مدنى التى تقضى بأن «وإذا وفى المدين المعسر أحد دائئيه قبل انقضاء الأجل الذين عين أصلاً للوفاء، فلا يسرى هذا الوفاء فى حق باقى الدائئين. وكذلك لا يسرى فى حقهم الوفاء ولو حصل بعد انقضاء هذا الأجل، إذا كان قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائئ الذى استوفى حقه» .

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى للمادة (٢٤٣) والتى أحالت عليها مذكرة المشروع التمهيدى للمادة (٢٤٢) أنه: «جعل من مجرد علم المدين بإعساره قرينة على توافر الغش من ناحية، واعتبر من صدر له التصرف عالمًا بهذا الغش ، إذا كان قد علم بذلك الإعسار أو كان ينبغي أن يعلم به، من ناحية أخرى» (١) .

وبذلك يمكن القول أن الوفاء الحاصل من المدين المعسر لأحد دائئيه بعد انقضاء الأجل الذى عين أصلاً للوفاء قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائئ الذى استوفى حقه، ذلك أن المؤجر وهو مدين بتسليم الشئ المؤجر لكل من المستأجرين، إذا سلمه لأحدهم اعتبر معسراً بالنسبة إلى الآخرين من ناحية تسليم العين ولو لم يكن معسراً من ناحية التعويض ، فيجب حتى يسرى الوفاء فى حق المستأجر الآخر، أن يكون المستأجر الذى وضع يده على العين لم يتواطأ مع المؤجر، ومعنى

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٢ ص ٦٢٨، ٦٣٣ .

عدم التواطؤ هنا أن يكون وقت وضع يده علي العين المؤجرة لا يعلم أو لا يمكنه أن يعلم بوجود إيجار آخر عن نفس العين ذاتها ونفس المدة<sup>(١)</sup> .

ولا يتوافر التواطؤ إذا كان هذا المستأجر يعلم بوجود مستأجر آخر ولكنه لا يعلم أن تاريخ عقده سابقاً علي العقد الصادر له، أو يعلم أن عقده تال لإجارته. ولكن لا يشترط في ثبوت الغش تواطؤ المستأجر مع المؤجر على الإضرار بالمستأجرين الآخرين<sup>(٢)</sup> .

وقد قضى بأن:

«إن ما قصده المادة ٣٦٥ من القانون المدني القديم في حالة تزامم المستأجرين من الأسبقية بوضع اليد أو التسجيل أن يكونا غير مشربين بالغش التدلّيسي الذي يمنع واضح اليد من التحدي بأسبقية وضع يده كما يمنع المسجل سند إيجاره من التمسك بتسجيله وهذا هو ما قننته المشرع في المادة ٥٧٣ من القانون المدني الجديد. وإذا نمتي كان الحكم قد أقيم علي أن وضع يد المستأجر على

---

(١) أما إذا سلم المدين الميسر أحد دائتيه قبل انقضاء الأجل الذي عين أصلاً للوفاء، فلا يسرى هذا الوفاء في حق باقي الدائتين ، لأن هذا التسليم لا يمكن إلا أن يكون عن طريق الغش، فلا يسرى في حق الآخرين دون حاجة إلى إثبات الغش.

(٢) السنهوري ص ٥١٦ وما بعدها - مرقس ص ٢٦٦ وما بعدها - عهد الباقي ص ٢٨٣ - العطار ص ٥٢٢ - عمران ص ١٦٨ - شنب ص ٢٦٢ - حنّدي عبد الرحمن ص ٢٧٣ - وعكس ذلك عبد المنعم البهراوى ص ٤٩٧ وما بعدها إذ يرى أنه يقصد بالغش «أن يكون المستأجر قد وضع يده عن طريق التواطؤ مع المؤجر على تفويت حق مستأجر سابق. وليس مجرد العلم بالإجارة السابقة بمانع.. من تمسك المستأجر بوضع يده.. والغش له مدلول يختلف عن مجرد اتعلم حسن النية، إنه يستلزم قصداً خاصاً هو قصد الإضرار بالغير والتواطؤ على تفويت حقه» .

العين المؤجرة فى المدة المتنازع عليها وكذلك تسجيله للمخالصة التى يرتكن إليها قد شاهما الفش والتدليس المانعان من ترجيع عقده على عقد المستأجر الآخر المتنازع معه للأدلة السائفة التى أوردها فى حدود سلطته الموضوعية ، فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس»

(طعن رقم ١٨١ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٥/١/٢٧)

ويفترض فى المستأجر حسن النية لأن هذا هو الأصل، وعلى من يدعى خلافه عبء إثبات ما يدعيه<sup>(١)</sup>.

وإذا وجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين المتزاحمين على غيره، نفذ عقد إيجاره، ولم يكن لغيره من المستأجرين سوى طلب فسخ الإيجار والرجوع على المؤجر بالتعويض لاستحقاق غيره المنفعة المعقود عليها .

أما إذا كان أحد المستأجرين لم يسبق إلى وضع يده على المنقول المؤجر، فلا يمكن تسليمه إلى أى من المستأجرين، إذ ليس لأى منهم أفضلية على الآخر ، وليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض والفسخ. غير أنه إذا وضع أحدهم يده على العين المؤجرة وهو سئ النية لم يكن للمؤجر أو للمستأجرين الآخرين طلب إخلائه منها، لأنه بالنسبة للمؤجر نجد أنه ملتزم بضمان ارتفاع المستأجر بها، ومن وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، وبالنسبة للمستأجرين نجد أنه ليس هناك سبب لتفضيل أحدهم على الآخر فلا تستند دعواهم فى طلب إخلائه إلى حق. كذلك يلاحظ أنه إذا رفع أحد المستأجرين دعوى ضد المؤجر طالبا تسليم العين المؤجرة إليه لم يكن للمؤجر الامتناع عن تسليمها له، وطالما لم

---

(١) العطار ص ٥٢٢ - شنب ص ٢٦٢ .



يتدخل فى الدعوى مستأجر آخر فإن القاضى لا يستطيع أن يرفض للمستأجر هنا الطلب ويحكم به على المؤجر <sup>(١)</sup> .

#### ٢٥٣ - (ب) بالنسبة للمقار :

إذا كانت العين المؤجرة محل التزام عقاراً ، ولم يكن أحد من المستأجرين قد سجل عقده ، فإن الأفضلية تكون للمستأجر الذي سبق إلى وضع يده دون غش كالشأن فى المنقول .

أما إذا كان أحد المستأجرين قد سجل عقده وهو حسن النية فى تاريخ سابق على وضع يد مستأجر آخر يده على العين، فإن المستأجر الأول هو الذى يفضل رغم أنه لم يضع اليد على العين .

أما إذا كان تسجيل عقد المستأجر تالياً لوضع يد مستأجر آخر على العين، فإن المستأجر الأخير هو الذى يفضل .

وإذا كان أحد مستأجرى العقار واضعاً يده بمقتضى عقد إيجار قد تمجده تعهداً صريحاً أو ضمنياً، ووجد مستأجر آخر سجل عقده، فإن تاريخ وضع اليد لا يحتسب فى المفاضلة إلا من وقت تعهد الإيجار أى من وقت انتهاء مدة الإيجار السابق .

أما إذ سجل المستأجران عقدهما ، فإن المستأجر الذى سجل عقده أولاً هو الذى يفضل .

ومعنى ذلك أن العبرة فى المفاضلة بين المستأجرين المتعدين لعقار ، تكون أولاً بالتسجيل فإذا لم يوجد تسجيل فهو وضع اليد <sup>(٢)</sup> .

---

(١) السنهورى ص ٥١٨ هامش (٢) .

(٢) ويجب عدم الخلط بين تسجيل الإيجار لمنع المستأجر الأفضلية على غيره، وبين تسجيل هذا العقد لى ينفذ أثره فى مواجهة الغير طبقاً لأحكام قانون الشهر العقارى .

ويتساوى مع تسجيل الإيجار ذاته تسجيل دعوى صحة انعقاده بشرط أن يؤثر على هامشها بالحكم الصادر فيها (م ١٥ ، ١٧ من قانون الشهر العقارى . ولا يقوم مقام التسجيل ثبوت التاريخ<sup>(١)</sup> .

أما إذا وضع مستأجر يده على العين وسجل ثان إيجاره، وثبت أن وضع اليد حصل فى نفس الوقت الذى أجرى فيه التسجيل، كانت الأفضلية لواضع اليد. وكذلك الحال تثبت الأفضلية لواضع اليد، إذا لم يعرف أى الحدين، وضع اليد أم التسجيل ، هو الذى حصل قبل الآخر .

ويقع عبء إثبات سبق التسجيل على مدعيه .

وإذا زادت مدة الإيجار على تسع سنوات، ووضع أحد المستأجرين يده أولاً ثم سجل الآخر، اعتبر المسجل من الغير بالنسبة إلى المستأجر وأضع اليد ومن ثم لا يسرى عقد المستأجر وأضع اليد فى حق المستأجر إلا لمدة تسع سنوات، فيفضل لهذه المدة فقط، أما بعد هذه المدة فيجب تسليم العين للمستأجر المسجل إذا كانت مدته لا يزال شئ منها باقياً<sup>(٢)</sup> .

وقد اشترط النص لمنح الأفضلية للمستأجر الذى سجل عقده أن يكون المستأجر قد سجل عقده وهو حسن النية أى يجهل عند

---

== فالسجل فى الحالة الأولى لازم أبداً كانت مدة الإيجار. أما فى الحالة الثانية فهو ضروري فقط إذا زادت مدة الإيجار على تسع سنوات، وذلك لكى يسرى فى مواجهة الغير لكل مدته .

فالمادة ٥٧٣ مدنى أوجدت حالة يكون فيها التسجيل مقيداً دون أن يكون واجباً (عبد الباقى ص ٢٨٢ - هامش (٢) - فى هذا المعنى الشهر العقارى علماً وعملاً للدكتور محمد شوقى إعداد فتحى العقلى ١٩٩٠ ص ٣٧١ وما بعدها) .

(١) عبد الباقى ص ٢٨١ هامش (١) - شنب ص ٢٦٠ - الطيار ص ٥٢٣ .

(٢) السنهوري ص ٥٢٤ - عمران ص ١٧٠ .

حصول التسجيل أنه يعتدى على حق مستأجر آخر استأجر العين قبله <sup>(١)</sup> ، أما لو علمس بوجود عقد إيجار لاحق فإن ذلك لا يجعله سئ النية .

وإذا كان قانون الشهر العقاري لا يشترط حسن النية لصحة التسجيل ، فإن المقصود بالتسجيل فى هذا القانون هو التسجيل لحق عيني ، أما التسجيل هنا فالغرض منه المفاضلة بين المستأجرين المتزاحمين فاشترط فيه القانون حسن النية . ولذلك إذا كان مستأجران سجلا عقديهما وهما سينا النية ، فلاأفضلية لأحدهما على الآخر .

ويجوز للمستأجر الذى تثبت له الأفضلية أن يرفع على المستأجرين الآخرين دعوى إخلاء من العين المزجرة إذ تكون له صفة فى رفع الدعوى .

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

والنص فى الفقرة الأولى من المادة ٥٧٢ من القانون المدنى - يتعلق بضمان التعرض الذى يلتزم به المؤجر قبل المستأجر ، وكان لا يعد من قبيل التعرض الموجب لذلك الضمان أن يؤجر المؤجر ذات العين لعدة مستأجرين إذ تحكم هذه الحالة النصوص الخاصة بتزاحم المستأجرين فى القانون وتشريعات إيجار الأماكن المتلاحقة ، ومن ثم فلا مجال لتطبيق هذا النص إذا رفعت على المستأجر دعوى إخلاء من مستأجر آخر ، إذ يكون المستأجر الشاغل لعين هو المستهدف بشخصه فى الخصومة وكان المطعون ضده الأول قد رفع الدعوى بصفته مستأجرا للعين على الطاعن الذى استأجر عين النزاع بعقد لاحق من ذات المؤجر بطلب تمكينه منها وكان

---

(١) السنهورى ص ٥٢١ هامش (٣) - مرقس ص ٢٧٠ ومابعدها - عبد الباقي ص ٢٨٣ -

القطار ص ٥٢٣ - شنب ص ٢٦٠ - محمود شوقى ص ٣٧٢ ومابعدها .

هذا الطلب ينطوي على طلب إخلاء الطاعن. فإن طلب الأخير إخراجهم من الدعوى استنادا للفقرة الأولى من المادة ٥٧٢ من القانون المدني يكون في غير محله .

(طعن رقم ٥٩٦ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/١٢)

ولقاضي الأمور المستعجلة - عند توافر الاستعجال - أن يقضى بتسليم العين لمن يرى أن مستنداته ترجح أفضليته على مزاحمه<sup>(١)</sup>.

٢٥٤ - عدم وجود سبب لتفضيل أحد المستأجرين :

إذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين على باقيهم، سواء كان محل الإيجار منقولا أو عقارا ، فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض وذلك على أساس ضمان الاستحقاق (م ٢/٥٧٣ مدني).

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي في هذا الصدد أنه: <sup>(٢)</sup>

«وزاد المشروع أيضا الفقرة الثانية من هذه المادة، وقد عرض فيها للفرض الذي لا يوجد فيه سبب لتفضيل أحد المستأجرين، فإن كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا يدهم، أو كان أحدهم وضع يده في الوقت الذي سجل فيه الآخرون.. فإذا لم يكن هناك غش، لم يكن للمستأجرين فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض، وهذا هو الحل الممكن المعقول»

فإذا لم تتعارض حقوق المستأجرين سري إيجارهم. فلو أن أحد المستأجرين مدة إيجاره ثلاث سنوات، ومدة إيجار الآخر خمس سنوات، ففي السنوات الثلاث الأولى تعارضت حقوق المستأجرين ويأخذ كل منهما تعريضا عنها. أما في السنتين الرابعة والخامسة، وهما السنتان الباقيتان للمستأجر الآخر بعد حصول التعارض

(١) عبد الباقي ص ٢٨٣ هامش (١).

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٥١١.

مع حقوق المستأجر الأول في السنوات الثلاث الأولى، فلا يوجد مزاحم للمستأجر  
الآخر ولا يوجد تعارض في الحقوق، ومن ثم يسلم العقار في هاتين السنتين  
للمستأجر الآخر ليتمتع به<sup>(١)</sup>.

---

(١) المستهيري ص ٥٢٧ - عهد الباقي ص ٢٨٣ وما بعدها.

مادة (٥٧٤)

إذا ترتب على عمل جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه، كل هذا مالم يقتض الاتفاق بغيره.

الشرح

٢٥٥ - التعرض القانونى الصادر من جهة حكومية:

التعرض القانونى الصادر من جهة حكومية هو التعرض الذى تستند فيه هذه الجهة إلى حق لها من الحقوق الخاصة التى يستند إليها الأفراد فى تعرضهم، كأن تستولى الجهة الحكومية على قطعة أرض مؤجرة وتستند فى ذلك إلى أنها مملوكة لها ملكية خاصة.

فهذا التعرض يأخذ حكم التعرض القانونى الصادر من الأفراد تماما، فيكون المؤجر ضامنا للمستأجر هذا التعرض طبقاً لأحكام المادة ٥٧١/٢ مدنى، بالتفصيل الذى أورده فى موضعه .

وهذا التعرض يختلف عن التعرض الصادر من جهة حكومية المنصوص عليه بالمادة ٥٧٤ كما سنرى .

٢٥٦ - المقصود بعمل الجهة الحكومية المنصوص عليه بالمادة:

نصت المادة على أنه: «إذا ترتب على عمل جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع ..... الخ».

فهى تتناول التعرض الذى يصدر من جهة حكومية استناداً - لا إلى حق لها - وإنما استناداً إلى مالها من حقوق السلطة العامة. فهو تعرض مادى لا تعرض قانونى .

ويتحقق هذا النوع من التعرض ولو كان المؤجر جهة حكومية أخرى لها شخصية معنوية مستقلة عن الجهة المتعرضة.  
وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«المؤجر لا يضمن التعرض المادى الحاصل من غيره. فإذا كان المدعى يقيم دعواه قبل الحكومة على أنه استأجر منها أرضاً وأنه بعد أن زرعها نزل سيل جارف فى السنة الأولى من سنى الإيجار فقطع مهندس الرى جسر ترعة لتصريف مياه السيل فيها حتى ينقل القرى المجاورة من الغرق فتدفقت المياه وغمرت جميع الأرض المؤجرة له وأتلفت زراعتها ثم تعددت القطوع فى الجسر فى باقى سنى الإيجار بسبب إهمال المهندس تقويتها فأتلفت الزراعة، وبناء على ذلك طلب تعويضه عن تلف زراعته فقضت المحكمة برفض طلباته، وكان الثابت أن المؤجر هو مجلس المديرية لاوزارة الأشغال فإنه لا يحق للمدعى أن يتنعى على المحكمة أنها لم تعمل فى هذه الدعوى حكم المادة ٣٧٣ من القانون المدنى، إذ الفعل المدعى لا ينسبه المدعى إلى مجلس المديرية المؤجر بل إلى وزارة الأشغال ، ولكن من هذين شخصية مستقلة».

(طعن رقم ٧٩ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٩/١/٦)

"راجع أيضا طعن رقم ١٥٨ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٠/٥/١٥"

١٩٥٢

ومثال هذا التعرض أن تقرر جهة حكومية نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة أو الاستيلاء عليها استيلاء مؤقتا، أو تصدر تشريعا بتحديد الأراضى التى تزرع محصول معين كالقمح أو القطن، ويترتب على ذلك حرمان بعض المستأجرين من زراعة هذا المحصول .

أو أن تجرى هذه الجهة صلاحات في أحد الشوارع يجب  
النور أو الهواء عن بعض المستأجرين أو منعه من المرور بأحد الشوارع.  
وعبارات المادة وإن كانت تؤدي في ظاهرها إلى قصر حكمها على التعرض  
الصادر من جهة حكومية (في حدود القانون) إلا أن المتفق عليه أن حكمها  
يشمل التعرض الذي يصدر من هذه الجهة (خلافا للقانون) ويكون ذلك بعدم  
اتفاقه مع أحكام القانون أو لمخالفته الإجراءات المرسومة فيه، أو بانطوائه على  
تعسف في استعمال السلطة، كما لو منعت الشرطة المستأجر من دخول المنزل المؤجر  
عنوة وبدون مبرر.

وتبرير ذلك أنه إذا كان العمل الذي تأتبه جهة الحكومة في حدود القانون  
يعتبر في حكم القوة القاهرة - كما سيلي - فلا يسأل عنه المؤجر ويتحمل تبعته،  
فإن العمل المخالف للقانون الذي يصدر من جهة الحكومة يكون أولى في اعتباره  
في حكم القوة القاهرة، وإن وجد خلاف بسيط في آثار هذا التعرض سنذكره في  
موضعه (١).

ولا تقتصر عبارة (جهة حكومية) على جهة الإدارة - وإن كان ذلك هو  
الغالب - ولكنها تشمل السلطتين التشريعية والقضائية، فقد يصدر تشريع من

---

(١) السنهوري ص ٥٤٩ - مرقس ص ٣٩٥ وما بعدها - عيد الباقي ص ٢٩٩ - البدراني  
ص ٥٣٥ - شنب ص ٢٧٢ - حمدي عبد الرحمن ص ٢٧٧ - مجموعة الأعمال  
التحضيرية ج ٤ ص ٥١٤ وقد جاء بها في مناقشات لجنة القانون المدني أنه: «وقد  
تساءل رمزي بك: هل ينهم من النص أن ضمان المؤجر بسبب ما يترتب على عمل الإدارة  
الصادر في حدود القانون من نقص في انتفاع المستأجر يكون أيضا إذا صدر هذا العمل  
في غير حدود القانون؟

فأجابته معالي الوزير إن هذا من باب أولى وقد خص المشروع العمل القانوني بالذكر، ولم  
يتركه للقواعد العامة لأنه قد يكون ذلك مسوغا لمظنة التسامح بين المؤجر والمستأجر».



السلطة التشريعية بمنع زراعة محصول معين فى منطقة معينة، وقد يصدر القضاء حكما بإغلاق العين المؤجرة .

ويفصح عن ذلك أن مشروع النص الوارد بالمشروع التمهيدى كان يتضمن عبارة (جهة الإدارة) فاستبدلت اللجنة التشريعية عبارة (جهة حكومية) بالعبارة الأولى لأنها أدق<sup>(١)</sup>.

٢٥٧ - حق المستأجر فى فسخ العقد أو إنقاص الأجرة إذا حدث نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة:

اعتبر النص العمل الذى يصدر من جهة حكومية فى حكم القوة القاهرة التى تحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو تخل بانتفاعه بها، ذلك أنه لايد المؤجر أو المستأجر فى وقوعه، ولايملك له دفعا، ويعتبر من قبيل التعرض المادى الصادر من أجنبى .

فإذا ترتب على عمل جهة الحكومة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الإخلال بانتفاعه بها، كان هذا بمثابة هلاك العين أو تلفها نتيجة قوة القاهرة، وجاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، ولايرجع ذلك إلى التزام المؤجر بالضمان وإنما على أساس تحمل التبعة، أى تحمل تبعة هلاك المنفعة .

ويشترط للقضاء بالفسخ أو إنقاص الأجرة، أن يترتب على عمل جهة

الحكومة نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة .

فإذا كان النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة كبيرا بحيث ماكان المستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية جاز للقاضى القضاء بفسخ العقد. أما إذا كان

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٥١٤ .

النقص فى الانتفاع دون هذا الحد جاز للمحكمة الاكتفاء بانقاص الأجرة، وشريطة ذلك أن يكون هناك نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة بسوغ إنقاص الأجرة . فإذا صدر تشريع يمنع من زراعة ربع الأرض المؤجرة قطنا جاز للقاضى القضاء بإنقاص الأجرة بقدر الربع.

أما إذا كان النقص فى الانتفاع يسيرا، كما إذا نجم عن عمل جهة الحكومة أن تعذر على المستأجر المرور بعمرته فى الشارع نتيجة مايجرى فيه من أعمال الرصف، فإن ذلك لا يبرر فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

وتقدير ماإذا كان فعل جهة الحكومة يربط نقضا كبيرا فى الانتفاع أم لا، أم أن النقص الذى يربطه يسيرا بما يخضع لتقدير قاضى الموضوع.

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة بعد هلاكها كلياً يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لاتعدام المحل ولايجوز للمستأجر، فى هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض وهو ماتقضى به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى وإذا كان الثابت فى الدعوى أنه صدر قرار وزارى بنزع ملكية العمارة التى كان يستأجر المطعمون عليه الأول شقة فيها فإنها تعد فى حكم الهالكة هلاكاً كلياً وينفسخ العقد من تلقاء نفسه، ويكون الحكم المطعمون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ اعتبر أن الطاعنة (المؤجرة) قد أخطأت بإخلاء المطعمون عليه الأول من الشقة التى كان يسكنها وقضى له بالتعويض على هذا الأساس» .

(طعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١١/١٢)

«فى هذا المعنى طعن رقم ٥١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٧٥/٥/٢٥

(١٩٦٧

٢ - «النص في المادة ٥٧٤ من القانون المدني على أنه «إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة...» يدل على أن مناط حق المستأجر في طلب فسخ عقد الإيجار عند تعرض الحكومة له في العين المؤجرة هو أن يكون من شأن هذا التعرض الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة حرمانا جسيما بحيث ماكان المستأجر ليعتاقده لو علم به منذ البداية، أما إذا لم يبلغ الحرمان من الانتفاع هذه الدرجة من الجسامة جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة، أما إذا كان النقص في الانتفاع يسيرا فلا يكون هناك مبرر لالفسخ عقد الإيجار ولا لإنقاص الأجرة، ولما كان الطاعنان قد طلبا فسخ عقد الإيجار وإلغاء أمر الأداء الصادر بإلزامهما بالأجرة، وكان إنقاص الأجرة يعتبر مندرجا ضمن هذه الطلبات، فإن الحكم المطعون فيه إذا جعل مناط طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة هو النقص الكبير في الانتفاع بالعين المؤجرة دون أن يدرك الفرق بين درجة الجسامة المطلوبة في الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة والتي تميز طلب الفسخ وتلك التي تميز طلب إنقاص الأجرة فقط وسوى بينهما، واعتبر أنه يجب في الحالتين أن يكون النقص في الانتفاع كبيرا وتقتضى برفض طلب إنقاص الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وتأويله، ومعيباً بالفساد في الاستدلال» .

(طعن رقم ٩٢٨ لسنة ٤٥ - جلسة ١٩٧٨/١٢/١٤)

٣ - «التعرض الحاصل للمستأجر من جهة حكومية بنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة والاستيلاء عليها يعتبر صادراً في حدود القانون ولا يدخل

للمؤجر فيه ويعتبر في حكم التعرض الحاصل من الغير ومن أجل ذلك يترتب عليه إنهاء العقد .

(طعن رقم ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/٤/٢٢)

٤ - «حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة عند تعرض الحكومة له . م ٥٧٤ مدني . شرطه . وقوع نقص كبير في الانتفاع بالعين . تقدير النقص في الانتفاع من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاها على أسباب سائغة» .

(طعن رقم ٢٥٥٧ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/٣١)

٥ - «التزام المؤجر بتعويض المستأجر عن النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة أو استحالة هذا الانتفاع نتيجة عمل يسأل عنه صادر من جهة حكومية في حدود القانون . م ٥٧٤ مدني» .

(طعن رقم ١١٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣)

٢٥٨ - يشترط لفسخ العقد أو لإنقاص الأجرة أن يكون تعرض جهة الحكومة في الانتفاع بالعين :

يشترط للقضاء بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة، أن يترتب على فعل جهة الحكومة حرمان المستأجر من الانتفاع المقصود بعقد الإيجار أي الانتفاع الذي قصد إليه الطرفان في عقد الإيجار وعينت الأجرة مقابلاً له .

والظاهر أن المؤجر لا يقصد أن يوفر للمستأجر فائدة تحرمها القوانين أو اللوائح، فإذا أجر شخص أرضه لآخر ثم أصدرت الدولة قانوناً يحدد القدر الذي يزرع قطعاً مثلاً ومنعت الحكومة المستأجر من أن يتجاوز هذا القدر، فلا يعتبر فعل الحكومة هنا تعرضاً مالم يظهر بوضوح من نصوص العقد أو من الظروف التي لا يسته أن المؤجر ارتضى الالتزام بتمكين المستأجر من أن يزرع القطن في قدر من الأرض يزيد على ماسمح به القانون .

ويجب على المستأجر أن يقيم الدليل على أن المؤجر أراد أن يوفر له الانتفاع على خلاف ماتقضي به القوانين واللوائح ، لأنه يدعي خلاف الظاهر، والبيئة على من ادعى (١) .

ولكن لايسأل المؤجر عن الأعمال الصادرة من الجهة الحكومية إذا كانت الأعمال لم تقع على العين المؤجرة ولاعلى طريقة الانتفاع بها ، وإن ترتب عليها الانتقاص من الفائدة التي تعود على المستأجر من الانتفاع، كما إذا أنشأت الحكومة طريقاً جديداً ترتب عليه أن هجر المارة الطريق الذي يوجد فيه المحل المؤجر، فنجم عن ذلك نقص عملائه. ففى هذه الصورة لايجوز تعرض والعمل الصادر من الجهة الحكومية لم يس انتفاع المستأجر إلا من طريق غير مباشر ومع ذلك فإن المستأجر الذى يكسب من الأعمال التى تزيد فائدته يجب أن يتحمل الأعمال التى تنقص من هذه الفائدة (٢) .

#### ٢٥٩- امتناع الجهة الحكومية عن إعطاء ترخيص لإدارة المكان المؤجر؛

كثيراً مايقع التعرض الصادر من الجهة الحكومية فى صورة رفض الترخيص للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة فى مزاوله حرفة أو صناعة معينة، أو فى صورة سحب مثل هذا الترخيص منه بعد منحه إياه .

والقاعدة فى هذا الشأن أنه إذا كان رفض الترخيص أو سحبه راجعاً إلى خطأ المستأجر ، بأن لم يقم باستيفاء الشروط التى تطلبها الجهة الحكومية، فإنه لا يكون للمستأجر الحق فى طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة أو المطالبة بتمهتعويض .

---

(١) عبد الهادى ص ٢٩٥ وما بعدها - مرقس ص ٣٩٤ هامش (٢٥٩) .

(٢) محمد كامل مرسي ص ١٦٣ - السنهورى ص ٥٥٦ .

كذلك لا يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة أو التعويض، إذا كانت العين لم تؤجر أصلاً لمباشرة المهنة أو الحرفة أو الصناعة التي رفضت جهة الحكومة الترخيص بها أو سحبت ترخيصها ، كما إذا استأجر شقة للسكنى فأراد استغلالها محلاً للبقالة أو لبيع المأكولات .

أما إذا كان الاستعمال الذي رفضت جهة الحكومة الترخيص به أو سحبت ترخيصه هو المقصود من إيجار العين، فإن رفض الترخيص أو سحبه يترتب عليه، حرمان المستأجر من المنفعة المقصودة من العقد، ويجوز له طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

والانتفاع المقصود من الإيجار يجب أن تكشف عنه بوضوح عبارات العقد ذاته، أو تكشف عنه الظروف والأحوال التي اكتنفت العقد بحيث يظهر تماماً أن مباشرة المستأجر لمهنة أو حرفة أو صناعة معينة كان شرطاً أساسياً في التعاقد. ولا يكفي لذلك مجرد ذكر المهنة أو الحرفة أو الصناعة في عقد الإيجار (١) .

ويجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض إذا كان قد تعهد له بالحصول له علي ترخيص جهة الإدارة بالانتفاع، أو كان المؤجر يعلم وقت العقد بالمانع الذي يحول دون إعطاء جهة الحكومة الرخصة المطلوبة وأخفى ذلك عن المستأجر تدليساً منه (٢) .

#### ٢٦٠ - الرجوع على المؤجر بالتعويض :

القاعدة أنه لا يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بتعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة تعرض جهة الحكومة له

---

(١) السنهوري ص ٥٥٨ - عبد الباقي ص ٣٠٠ - مرقس ص ٣٩٦ هامش (٢٦٣) - شنب ص ٢٧٢ .

(٢) السنهوري ص ٥٥٨ هامش (١) - مرقس ص ٣٩٧ .

فى انتفاعه . لأن دعوى المستأجر قبل المؤجر لا تستند إلى التزام المؤجر بضمان هذا التعرض، وإنما تستند إلى هلاك العين أو تلفها بسبب لا يد للمؤجر فيه وتحمل الأخير تبعه الهلاك أو التلف .

إلا أنه استثناء من هذه القاعدة، أجازت المادة للمستأجر مطالبة المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه، وذلك مالم يقض الاتفاق بغيره. وهذا الاستثناء يتفق مع القواعد العامة، لأن عمل جهة الحكومة إذا كان صادراً بسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه، فكأنه صدر عن المؤجر نفسه ويعتبر التعرض صادراً منه شخصياً فتجب مسألتة عنه كما يسأل عن أي تعرض صدر منه بغيره، ونكون بذلك قد انتقلنا من نطاق تحمل التبعة إلى نطاق الضمان .

ومثل ذلك أن يحصل فعل جهة الحكومة باشتراك المؤجر معها، أو نتيجة تقصير منه، كما لو أهمل فى التزامه بصيانة العين المؤجرة، فأصبحت آيلة للسقوط، فأصدرت جهة الحكومة قراراً بإزالتها .

ومن صور تقصير المؤجر أيضاً أن يكون السبب الذى أدى إلى وقوع تعرض جهة الحكومة موجوداً وقت إبرام الإيجار دون أن يحيط المستأجر علماً به، كما إذا تم التأجير بعد صدور قرار جهة الحكومة بإزالة العين المؤجرة .

**وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأن :**

١ - «إن نزاع الملكية للمنفعة العامة كما يكون بطريق مباشر باتباع القواعد والإجراءات التى قررها قانون نزاع الملكية للمنفعة العامة الصادر فى ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٧ والمعدل فى ١٨ من يونية سنة ١٩٣١ يمكن أن يكون أيضاً بطريق غير مباشر، إما تنفيلاً للمرسوم الصادر باعتماد خط التنظيم قبل صدور مرسوم نزاع الملكية وذلك باتفاق الحكومة مباشرة مع أصحاب

الشأن وإما بضم الحكومة إلى المال العام عقاراً مملوكاً لأحد الأفراد دون أن تتخذ الإجراءات المنوّه عنها فى قانون نزح الملكية المذكور، ذلك لأن الاستيلاء فى هذه الحالات الأخيرة يستتبع نزح ملكية العقار بالفعل ونقل الحيّزة من المالك الأصلى إلى الدولة، فيتحقّق بهذا حكمه تماماً. وإذن فيتولّد عنه، أسوة بنزح الملكية بالطريق العادي، جميع الحقوق المنصوص عليها فى القانون المشار إليه لأولى الشأن من ملاك ومستأجرين وأصحاب حق المنفعة وغيرهم. ولا يؤثّر فى ذلك أن نزح الملكية لم يصدر به مرسوم، لأن النصّ الوارد بالمادة الخامسة من قانون نزح الملكية للمنفعة العامة، حين أشار إلى هذا المرسوم وإلى نشره فى الجريدة الرسمية، لم يقصد بذلك إلى تقرير حكم نقل العقار المنزوعة ملكيته إلى ملك الدولة وإضافته إلى المنافع العمومية من يوم نشر المرسوم، بفضّ النظر عن دفع المقابل بعد الاتفاق عليه أو تقديره فإذا لم تر الدولة داعياً لهذا المرسوم واكتفت بالاتفاق ودياً مع المالك فلا يمكن أن يكون هذا الاتفاق سبباً فى عدم تطبيق أحكام قانون نزح الملكية وإسقاط حقوق المستأجرين وأصحاب المنفعة التى رعاها القانون المذكور ونظمها قبل المالك، فإذا سارع المالك فى هذه الحالة إلى الاتفاق على الثمن دون أن يدعو المستأجرين للجلسة المحددة لذلك ليطالبوا بحقوقهم فى التعويض عن الضرر الذى لحق بهم مباشرة من نزح الملكية، فإن المستأجر يكون له أن يرجع على المالك المؤجر بالتعويض عما لحقه من الضرر بسبب نزح الملكية» .

(طعن رقم ٥٤ لسنة ١٢ ق - جلسة ١٩٤٣/٤/١٥)

٢ - «فى حالة الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقار الذى تقرر لزومه للمنفعة العامة لم ينص القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون ٢٥٢



لسنة ١٩٦٠ - بشأن نزاع الملكية للنفقة العامة - على وجوب أخذ رأى صاحب الشأن فى القرار قبل إصداره حسبما ذهب إليه الحكم المطعون فيه، وإذا كان هذا الحكم لم يبين مدى القوة الملزمة لتعليمات السكرتارية العامة للحكومة التى استند إليها فى هذا الخصوص كما أنه لم يورد أسباباً أخرى تسوغ قضاءه بثبوت علم الطاعن - المؤجر - بتقرير النفقة العامة للعقار المملوك له وبقرار الاستيلاء عليه قبل تأجيله للشركة المطعون عليها، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه - الصادر بإلزام المؤجر بتعويض المستأجر عما لحقه من ضرر نتيجة الاستيلاء على العقار - يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب» .

(طعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/١٦)

(راجع أيضاً طعن رقم ٧٩ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٩/١/٦ منشور

ببند ٢٥٦)

أما إذا حصل عمل الحكومة الذى أدى إلى الإخلال بمنفعة العين المؤجرة بسبب يكون المستأجر مسئولاً عنه، كما إذا استأجر شخص مكاناً ل مباشر فيه مهنة معينة، ولكنه خالف الشروط التى يقضى بها القانون أو اللوائح لمباشرة هذه المهنة، فسحبت منه جهة الحكومة الرخصة فإنه لا يستطيع الرجوع على المؤجر لأن فعل الحكومة جاء نتيجة تقصيره .

وأحكام مسئولية المؤجر عن فعل الحكومة، كغيرها من أحكام الضمان مما لا يتعلق بالنظام العام، ويجوز الاتفاق بين الطرفين على ما يخالفها .

٢٦١ - وجوب المستأجر على الجهة الحكومية :

إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر طبقاً للقانون، فإن المستأجر لا يستطيع الرجوع على الجهة المذكورة إلا إذا كان القانون أو اللائحة التى استندت إليها تعطي المستأجر الحق فى التعويض ، وفى الحدود التى تقضى بها .

ومثال ذلك الاستيلاء الموقت على العقارات طبقاً للقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، فقد نصت المادة ١٤ من القانون على أنه يترتب على نشر قرار الاستيلاء اعتبار العقارات مخصصة للمنفعة العامة ويكون للمدعى الشأن الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية، وقد حددت هذه المادة والمادة التالية لها (م ١٥) كيفية تقدير هذا التعويض .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ - «لا تسأل الحكومة إن هي قامت بتنفيذ مشروع من المشروعات العامة مثل تحويل ترعة إلى مصرف إلا في نطاق المسئولية التقصيرية، فلا تسأل عما يكون قد لحق الأفراد من ضرر بسبب هذا المشروع إلا إذا ثبت أنها ارتكبت خطأ معيناً يكون سبباً لمساقتها » .

(طعن رقم ٣٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/١١/١٨)

٢ - «في حالة الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقار الذي تقرر لزومه للمنفعة العامة لم ينص القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ - بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة - على وجوب أخذ رأى صاحب الشأن في القرار قبل إصداره حسبما ذهب إليه الحكم المطعون فيه، وإذا كان هذا الحكم لم يبين مدى القوة الملزمة لتعليمات السكرتارية العامة التي استند إليها في هذا الخصوص كما أنه لم يورد أسباباً أخرى تسوغ قضائه بثبوت علم الطاعن - المؤجر - بتقرير المنفعة العامة للعقار المملوك له وقرار الاستيلاء عليه قبل تأجيله للشركة المطعون عليها، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه - الصادر بإلزام المؤجر بتعويض المستأجر عما لحقه

من ضرر نتيجة الاستيلاء على العقار - يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه تصور في التسبيب .

(طعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/١٦)

أما إذا كانت الجهة الحكومية لم تتبع الإجراءات التي أوجبهها القانون في العمل المتفق مع القانون الذي قامت به ، أو تعسفت في استعمال سلطتها ، أو كان العمل الذي قامت به مخالفاً للقانون، ومجرد تعرض مادی منها، جاز للمستأجر الرجوع على الجهة الحكومية إما بطلب إلغاء القرار الصادر منها وإما بتعويض ما أصابه من ضرر بسبب الإخلال بالمنفعة المؤجرة إليه أو بالأمرين معاً .

وهذا لا يحول بين المستأجر وبين رجوعه على المؤجر بطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

كما لا يحول بين المؤجر وبين طلب التعويض من الجهة الحكومية عما أصابه من ضرر في العين المملوكة له ومن رجوع المستأجر عليه<sup>(١)</sup> .

مادة (٥٧٥)

- ١ - لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبى مادام التعرض لا يدعى حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على التعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد .
- ٢ - على أنه إذا وقع التعرض المادى بسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

الشروح

- ٢٦٢ - المقصود بالتعرض المادى الصادر من أجنبى :
- التعرض المادى هو كل فعل مادى يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بلحقاتها، ولا يستند فعله إلى حق يدعيه، وذلك كإغتصاب الشئ المؤجر أو تحطيم بابه أو زجاج نوافذه أو إقامة أحد الجيران حائطا يحجب النور والهواء عن العين المؤجرة، أو إقامة مصنع أو محل يسبب ضوضاء تقلق راحة المستأجر، أو سرقة منقولات المستأجر الموضوعة بالعين المؤجرة بغير إهمال من البواب أو كتابة عبارات جارحة على باب أو جدران الشقة المؤجرة<sup>(١)</sup> أو نشوب حرب أو ثورة يكون من أثرها أن يترك المستأجر العين المؤجرة .
- والمقصود بالأجنبى الذى يصدر منه التعرض، كل شخص غير المؤجر وأتباعه بالتفصيل الذى أوردناه سلفاً (راجع بنود ٢٢٦، ٢٢٧، ٢٤٠، ٢٤١) .

(١) مرقس ص ٣٨٩ - المطار ص ٥١٩ .

## ٢٦٣ - الأصل عدم ضمان المؤجر التعرض المادى الصادر من

أجنبي :

الأصل أن المؤجر لا يضمن التعرض المادى الصادر من أجنبي، والسبب فى ذلك هو أنه لا يمكن نسبة أى خطأ إليه فى وقوعه، فالمتعرض لا يدعى حقاً بفعله إجراء الفعل الذى ارتكبه حتى يمكن القول بأن المحتمل أن يكون المؤجر قد تجاوز حقه عند إبرام الإيجار، فيكون المؤجر فيما يتعلق بهذا النوع من التعرض شأنه شأن المستأجر، فكلاهما ضحية لفعل مادى غير مشروع، ولكل منهما أن يدفع هذا التعرض فى حدود ما يصيبه من ضرر، وليس للمؤجر صفة فى دفع هذا التعرض أكثر مما للمستأجر .

ويضاف إلى ما سلف، أن التعرض المادى الصادر من أجنبي قد يكون سببه راجعاً إلى المستأجر نفسه، كأن يكون المتعرض تعدى على العين الميزرة لعداوة بينه وبين المستأجر، أو لاستفزاز المستأجر له، أو لإهمال المستأجر فى حراسة العين.

## ٢٦٤ - شروط عدم ضمان المؤجر التعرض المادى الصادر من

أجنبي :

يشترط لعدم ضمان المؤجر التعرض المادى الصادر من أجنبي توافر الشروط

الآتية :

### ١ - أن يكون التعرض صادراً من أجنبي :

ذلك أن التعرض إذا كان صادراً من المؤجر أو تابعه فإن المؤجر يكون ضامناً له، على ما أوضحناه سلفاً .

وكذلك يضمن المؤجر التعرض إذا وقع من الأجنبي بالاشتراك معه، كما إذا حرض المؤجر الأجنبي على الإخلال بانتفاع المستأجر .

وإذا وقع التعرض من الأجنبي، وكان من الواجب على المؤجر أن يزيله فلم يفعل، اعتبر فعله السلبى هذا تعرضاً صادراً منه شخصياً ومن ثم التزم بالضمان. وقد عرضت علي محكمة صلح باريس في ٢٦ مايو سنة ١٩٣٣ قضية طبقت فيها هذه الفكرة، وتتلخص وقائع الدعوى في أن بعضاً من الناس وضعوا علي مدخل شقة المستأجر وعلى جدرانها كتابات مهينة وضيعة. فقضت المحكمة بعدم مسئولية المؤجر عن مجرد وضع الكتابات، لاعتباره تعرضاً مادياً صادراً من الغير لا يسأل عنه المؤجر. ولكن المحكمة اعتبرت المؤجر مقصراً لعدم إعطائه الأوامر للبواب بإزالة تلك الكتابات، بل اعتبرته مسئولاً عن تقصير البواب لعدم إزالة الكتابات من تلقاء نفسه بمجرد علمه بها. وانتهت المحكمة إلى تحميل المؤجر بالضمان علي اعتبار أن التعرض صادر منه ومن تابعه<sup>(١)</sup>.

#### ٢ - ألا يستند التعرض في تعرضه إلي حق مدعيه :

يشترط ألا يستند التعرض في تعرضه إلي حق يدعيه علي العين المؤجرة. (راجع في تفصيل ذلك بند ٢٤٢).

#### ٣ - أن يقع التعرض أثناء انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة :

يشترط وقوع التعرض بعد إبرام عقد الإيجار وتسليم العين المؤجرة للمستأجر تسليماً فعلياً أو تسليماً حكماً، وأثناء انتفاع المستأجر بالعين. لأنه إذا حدث قبل التسليم وجب على المؤجر إزالته حتى يتمكن من الوفاء بالتزامه بتسليم العين المؤجرة.

#### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

« ليس للمستأجر أن يطالب بالتعرض عن أفعال التعرض في الانتفاع بالعين المؤجرة له إلا إذا كانت هذه الأفعال قد وقعت بعد عقد إيجارته لأن حقه في

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقي ص ٢٦١ هامش (٢).

ذلك هو حق شخصي قبل التعرض لائشاً إلا من وقت تعطيل حقه في الانتفاع .  
وإذا كان التعرض المدعى حاصلاً قبل عقد الإيجار، فإنه لا يكون للمدعي وجه  
في طلب التعويض .

«طعن رقم ٣٧ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٣/٢٢

وإذا كان التعرض الصادر من الغير سابقاً على تسليم العين للمستأجر  
واستمر بعد تسليمها دون أن يمنع المستأجر من التسليم، استطاع المستأجر في هذه  
الحالة أن يرجع على المؤجر باعتبار أن التعرض كان موجوداً وقت التسليم وأن  
يرجع أيضاً على التعرض باعتبار أن التعرض بقي مستمراً بعد التسليم<sup>(١)</sup> .  
أما إذا وقع التعرض بعد انتهاء مدة انتفاع المستأجر لم يكن للمستأجر حق  
يقع عليه الاعتداء، وإنما يكون الاعتداء واقعاً على حق المؤجر، ويقع على عاتقه  
عبء دفعه .

٤ - ألا يكون المؤجر قد منع المستأجر من رعاية العين المؤجرة

الرعاية التي تجعله في مأمن من وقوع التعرض :

ويستوى أن يكون هذا المنع تطبيقاً لشرط في عقد الإيجار أما لا . فإذا  
منع المؤجر المستأجر مثلاً من المبيت في الحقل فسرق أحد من الغير منه بعض  
الحاصلات ، كان مسئولاً عن السرقة لأن المؤجر يمنعه المستأجر من رعاية العين قد  
تسبب إلى حد ما في وقوع التعرض، فربما لم يقع التعرض لو ترك المستأجر يرضى  
العين . وذلك فضلاً عن أن منع المؤجر المستأجر من رعاية العين المؤجرة بنفسه،  
يتضمن التزاماً منه بأن يراها له إما بنفسه وإما بواسطة أتباعه<sup>(٢)</sup> .

(١) السنهوري ص ٤٩٥ هامش (٣) .

(٢) عهد الفتاح عبد الباقي ص ٢٦٢ .

٥ - ألا يتضمن العقد شرطاً ينص على إلزام المؤجر بضمان التعرض المادى الصادر عن أجنبى، ذلك أن إعفاء المؤجر من ضمان التعرض المادى - كما سنرى - مما لا يتعلق بالنظام العام ويجوز الاتفاق على خلافه .

٢٦٥ - متى يسأل المؤجر عن التعرض المادى الصادر عن أجنبى؟ نصت المادة فى فقرتها الثانية على أنه إذا وقع التعرض المادى بسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة. ومعنى ذلك أن الفقرة المذكورة جعلت المؤجر مسئولاً تجاه المستأجر عن التعرض المادى الصادر من أجنبى فى الصورة المشار إليها. وهذه المسئولية لا يرجع أساسها إلى مسئوليته عن ضمان التعرض، لأن المؤجر غير مسئول عن ضمان التعرض المادى الصادر من الغير، وإنما يرجع أساسها إلى تحمل التبعة، إذ يتحمل المؤجر تبعه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، لأنه حيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فإن المؤجر هو الذي يتحمل تبعه ذلك .

وتحمل التبعة يقتصر على حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجرة أو فسخ العقد، لأن الأجرة تقابل المنفعة، فإذا زالت المنفعة أو نقصت وجب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة. وبالترتيب على ذلك فإن المؤجر لا يلتزم فى هذه الصورة بشمة تعويض للمستأجر<sup>(١)</sup>.

ويشترط لتحقيق مسئولية المؤجر مما يبرر للمستأجر طلب إنقاص الأجرة أو فسخ العقد توافر الشرطين الآتيين :

---

(١) السنهورى ص ٥٠٤ - عبد الباقي ص ٢٦٣ - مرقس ص ٣٤٨ .



١ - وقوع التعرض للمادى من الغير بسبب لايد للمستأجر فيه :  
يشترط وقوع الضرر من الغير بسبب لايد للمستأجر فيه .

أما إذا كان وقوع التعرض للمادى من الغير بسبب من قبل المستأجر، فلا تتحقق مسئولية المؤجر، كما لو كان المستأجر قد استفز الغير فقام بفعل التعرض، أو قصر المستأجر فى المحافظة على العين فسهل للغير سبيل التعرض. بل يكون للمؤجر فى هذه الحالة الرجوع على المستأجر بتعويضه عما يكون قد لحق العين المؤجرة من ضرر بسبب التعرض وفقاً للقواعد العامة .

والأمثلة كثيرة على وقوع التعرض للمادى بسبب لايد للمستأجر فيه، كما لو تعدى الغير على الدار فهدمها أو هدم جزءاً منها أو أشعل النار فيها فالتهمت، أو امتدت النار إليها من دار مجاورة أو قامت ثورة تسبب عنها إتلاف العين أو اضطراب المستأجر إلى تركها، وكما إذا استأجر فيلماً سينمائياً لعرضه فتمنت الرقابة عرضه .

فالتعرض فى هذه الحالة يكون بمثابة القوة القاهرة، فعمل الغير هنا كعمل القوة القاهرة كلاهما حرم المستأجر من الانتفاع بالعين، ولايد للمؤجر أو المستأجر فيه .

وفى هذا جاء بملذكرة المشروع التمهيدى :

«إذا كان تعرض الغير مادياً ، فلا ضمان على المؤجر، وللمستأجر أن يراجع الاعتداء بما خوله القانون من وسائل ، كالتعويض وكالدعوى وضع اليد. على أنه إذا كان التعرض للمادى لايد للمستأجر فيه، وبلغ من الجسامة حداً يحرّم المستأجر من الانتفاع بالعين، فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع، ويكون للمستأجر الحق فى الفسخ أو انتقاص الأجرة ، وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضى

بأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة<sup>(١)</sup>.

٢- أن يكون التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة :

يشترط أن يكون التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

والتعرض قد يقع على العين المؤجرة ذاتها ، فتهلك العين كلياً أو جزئياً ، أو تصيبها بعض الأضرار . وعندئذ تتحقق مسؤولية المؤجر لا على أساس ضمان المؤجر ، لأن التزام المؤجر بالضمان لا يقوم إلا في حالة تقصيره في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وإنما تقوم مسؤولية المؤجر على أساس المادة ٥٦٩ مدنى - التى شرحنا أحكامها سلفاً - فإذا هلكت العين هلاكاً كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه ، وإذا هلكت هلاكاً جزئياً أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذى أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، ولم يقم المؤجر فى ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« التزام المؤجر بدفع التعرض من الغير للمستأجر . التزام بتحقيق نتيجة . حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة من جراء تعرض الغير بأعمال مادية . قياسه على حالة هلاكها باعتبارهما قوة قاهرة حالت دون الانتفاع بها . أثره . »

(طعن رقم ١٤١٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٦)

وإذا كان الحرمان من الانتفاع مؤقتاً ، فإن العقد يوقف إلى حين زوال السبب المؤدى إلى هذا الحرمان . وخلال مدة الوقف لا يلتزم المستأجر بدفع أجرة<sup>(٢)</sup>.

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٥١٦ .

(٢) محمد لبيب شنب ٢٦٩ وما بعدها .

أما إذا كان التعرض قد أسفر عن مجرد حدوث أضرار بالعين المؤجرة، فإن المؤجر يلتزم بإصلاحها بناء على التزامه بصيانة العين المؤجرة المنصوص عليه بالمادة ٥٦٧ مدني (١).

أما إذا كان التعرض يسيراً فيكفى المستأجر أن يرجع بالتعويض على المؤجر .

وقد يكون التعرض واقعاً لآعلى العين المؤجرة ذاتها، بل على انتفاع المستأجر بالعين، كما إذا اغتصب شخص العين فاضطر المستأجر إلى تركها . وفى هذه الحالة يكون للمستأجر إما أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، بشرط أن يكون التعرض جسيماً فى ذاته وفى آثاره بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .

فإذا لم تكن هذه الجسامة كافية فى تقدير القاضى للقضاء بفسخ العقد، كان ذلك مبرراً لإنقاص الأجرة .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه حيث تقوم بين طرفى الخصومة رابطة عقدية فلا قيام لدعوى الإثراء بلا سبب والذى من تطبيقاته رد غير المستحق بل يكون العقد وحده هو مناط تحديد حقوق كل منهما والتزاماته قبل الآخر، إذ يلزم لقيام هذه الدعوى ألا يكون للإثراء الحادث أو للافتقار المترتب عليه سبب قانونى يبرره، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن علاقة المطعون ضده بمورث الطاعنين يحكمها عقد إيجار مبرم بينهما يلزم أولهما بأداء الأجرة مقابل تمكين ثانيهما من الانتفاع بالعين المؤجرة، وأن تعرضا ماديا وقع للمطعون ضده من

---

(١) سليمان مرقس ص ٣٤٨ - عبد الهادى ص ٢٦٤ .

الغير لا بد له فيه بلغ من الجسامه حداً حرمة كلية من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو يخوله الحق بصفته مستأجراً في الامتناع عن الوفاء بالأجرة إعمالاً لنص المادة ٢/٥٧٥ من القانون المدني، فإذا كان قد أداها للمؤجر، مورث الطاعنين، حق له أن يستردها منه وفقاً لأحكام عقد الإيجار المبرم بينهما والتي تحدد حقوق كل منهما والالتزاماته قبل الآخر وتحمل المؤجر تبعه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة باعتبار أن عقد الإيجار من العقود المستمرة والأجرة فيه مقابل المنفعة وليس وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب والذي من تطبيقاته رد غير المستحق طالما أن للإثراء الحاصل لمورث الطاعنين سبب قانوني يبرره وهو عقد الإيجار سالف الذكر، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر في قضائه برفض الدفع المبدئي من مورث الطاعنين بسقوط حق المطعون ضده في رفع الدعوى بالتقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ١٨٧ من القانون المدني يكون قد صادف صحيح القانون .»

(طعن رقم ١١٢٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٢/٢٥)

٢- حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة التعرض المادي من الغير . أشره . للمستأجر الامتناع عن الوفاء بالأجرة للمؤجر ومطالبة المتعرض بالتعويض . علة ذلك . م ٥٥٨، ٢/٥٧٥ مدني .

(طعن رقم ١٤١٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٦)

(طعن رقم ٧٠٨٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٨)

(طعن رقم ٤٧٩١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٢٧)

٢٦٦- (رجوع المستأجر علي المتعرض :

خولت الفقرة الأولى من المادة المستأجر في حالة وقوع التعرض المادي من أجنبي، أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد .

فالمستأجر رغم أنه ليس صاحب حق عيني وأن حيازته للعين المؤجرة حيازة عرضية أى مقصورة على الركن المادي للحيازة دون ركنها المعنوي، فإنه يجوز له رفع دعاوى الحيازة الثلاث ضد المتعرض .

فإذا اغتصب الغير حيازته العين المؤجرة كان للمستأجر استردادها بدعوى استرداد الحيازة .

وإذا جاز المستأجر العقار لمدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض .

وإذا كان المتعرض قد شرع فى إقامة منشآت أو مبان على أرض مجاورة للعين المؤجرة من شأنها لو تمت الإخلال بالانتفاع المقصود من الإيجار، جاز له إذا حاز العين لمدة سنة كاملة أن يرفع ضده دعوى وقف الأعمال الجديده<sup>(١)</sup>.

(راجع تقض ١٩٨١/١/١ طعن رقم ٢٨ لسنة ٥٠ ق منشور بيند ٢٤٨)  
وإذا كان قد أصاب المستأجرة ضرر من جراء التعرض كإتلاف زراعته أو أثائه، أو حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة، جاز له أيضا مطالبة المتعرض بالتعويض، وبحكم مسئولية الأخير قواعد المسئولية التقصيرية إذا لاعدد يربط بينه وبين المستأجر<sup>(٢)</sup>.

## ٢٦٧ - وجوب المؤجر على المتعرض:

يجوز للمؤجر الرجوع على المتعرض فى حالتين :

**الأولى:** أن يتسبب التعرض فى إلحاق ضرر بالعين المؤجرة، إذ يجوز للمالك المؤجر مطالبة المتعرض بتعويض هذا الضرر.  
وهذا الضرر قد يتمثل فى تهدم العين كليا أو جزئيا أو حصول أضرار بها، ولو لم يترتب عليها الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين .  
**الثانية:** إذا قضى للمستأجر بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، إذ يجوز له المطالبة بالتعويض عما أصابه من أضرار نتيجة لذلك .  
والمسئولية هنا تحكمها قواعد المسئولية التقصيرية، إذا لايربط الطرفين ثمة عقد.

---

(١) ولم يكن للمستأجر فى ظل التقنين المحدثى التقديم سوى رفع دعوى استرداد الحيازة دون

سائر دعاوى وضع اليد.

(٢) خميس خضر ص ٢٢٨ - محمد عمران ص ١٦٥.

مادة (٥٧٦)

١ - يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها، وهو مسئول عن خلل العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خللها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا مالم يقتض الاتفاق بغيره.

٢ - ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد .

الشرح

٢٦٨ - المقصود بالعيب الموجب للضمان :

لم يعرف المشرع العيب الذي يوجد بالعين المؤجرة ويضمنه المؤجر للمستأجر، واكتفى بوصف العيب بأنه يحول دون الانتفاع بالعين أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا .

وقد جرى الفقه والقضاء على تعريف العيب الذي يوجب الضمان بأنه الآفة الطارئة التي يخلو منها أصل الفطرة السليمة للشيء أو هو شائبة تعترض الشيء على غير المألوف في حالته العادية<sup>(١)</sup>.

وفي هذا قضت محكمة النقض - بصدده تعريف العيوب الخفية في المبيع - بأن :

«العيب الذي تترتب عليه دعوى ضمان العيوب الخفية وفقا للمادة ٣١٢ من القانون المدني هو الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع. فإذا

(١) السنهوري ص ٥٨٠ وما بعدها - مرقس ص ٤٢٢ - البدرى ص ٥٣٧ - شنب ص

٢٧٥ - العطار ص ٤٧٩ - حمدي عبد الرحمن ص ٢٧٩ .

كان مايشكو منه المشتري هو أن المبيع وجد مصنوعاً من مادة غير المادة المتفق عليها، فذلك لا يعتبر عيباً خفياً موجباً لضمانه. فالحكم الذى يؤسس قضاءه بالقسخ على القول بوجود عيب خفى فى المبيع هو مخالفة المادة التى صنع منها المادة التى دلت عبارات العقد صراحة على أنها كانت الموضوع المعتبر فيه يكون مخالفاً للقانون متعميناً نقضه .

#### (طعن رقم ٥ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٨/٤/٨)

فيجب للقول بوجود عيب أن تلحق الشئ المؤجر آفة لا توجد عادة فى مثله، ومثال ذلك وجود عيب فى بناء جدران الشقة المؤجرة أدى إلى دخول مياه الأمطار إلى الشقة فأتلقت منقولات المستأجر، أو ظهور أخشاب فى المنزل نخرها السوس، أو اكتشاف حشرات أو حيوانات ضارة بالشقة المؤجرة بشكل غير معتاد كالبق والبراغيث والنمل الأبيض والصراصير والفئران أو رطوبة المنزل رطوبة تضر بالصحة<sup>(١)</sup> أو وجود رائحة كريهة تنبعث منه، أو وجود خلل يرافقه المبنى أو ملوحة شديدة بالأرض الزراعية تمنع من زراعتها أو تضر بالمزروعات أو كونها معرضة للنشع.

والالتزام بضمان العيوب الخفية هو الحلقة الأخيرة فى سلسلة من الالتزامات الإيجابية التى قررها المشرع فى ذمة المؤجر، فهو ملزم بتسليم العين فى حالة صالحة وتعهدها بالصيانة، وبضمان العيب<sup>(٢)</sup>.

#### ٢٦٩ - التمييز بين وجود العيب فى العين المؤجرة وبين غلط المستأجر فى صفة جوهرية فى العين :

يختلف وجود العيب فى العين المؤجرة عن غلط المستأجر فى صفة جوهرية فى العين المؤجرة، فالعيب الخفى كما رأينا يفترض وجود آفة طارئة بالعين

(١) مذكرة المشروع التمهيدى مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٢٠.

(٢) مذكرة المشروع التمهيدى مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٢٠.

يخلو منها أصل الفطرة السليمة لها، أما الغلط في صفة جوهرية في العين المؤجرة، فهو وهم خاطئ يتولد في ذهن المستأجر بالنسبة إلى صفة جوهرية في الشيء، فهو يعتقد أن صفة معينة متوافرة في الشيء في حين أنها غير موجودة فيه، فهو يعتقد مثلاً أن للمنزل واجهة بحرية بخلاف الحقيقة أو أنه مضاء بالكهرباء في حين أن ذلك لا يعدو أن يكون وهماً منه .  
فعدم وجود صفة في الشيء اعتقد المستأجر توافرها فيه يتضمن غلطاً وليس عيباً.

#### وتتربط على هذا الخلاف تنبجتان هامتان:

**الأولى:** أن العيب يضمنه المؤجر طبقاً لأحكام المادة، أما الغلط في صفة جوهرية في الشيء المؤجر فهو عيب من عيوب الرضا، ولا يخلو المستأجر الرجوع على المؤجر إلا إذا كان هذه الأخير على علم به . أو كان من السهل عليه أن يتبينه (م ١٢٠ مدني) في حين أن العيب يخلو المستأجر الرجوع على المؤجر سواء علم الأخير به أو لم يعلم .

**الثانية:** أن الرجوع على المؤجر على أساس العيب يخلو المستأجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالات الثلاث إن كان له مقتضى، أما الرجوع على أساس الغلط فلا يخلو له سوى طلب الإبطال فقط<sup>(١)</sup>.

غير أنه يستثنى من التفرقة السابقة بين العيب والغلط، الحالة التي يتعهد المؤجر فيها بتوافر صفة معينة في الشيء، أو خلو العين من صفة يقتضيها الانتفاع بها، إذ عدم وجود هذه الصفة في الحالة الأولى أو عدم خلو العين من الصفة في

---

(١) عهد الباقي ص ٣٠٣ - مرقس ص ٤٢٣ وما بعدها.



الحالة الثانية، يعتبر من جهة عيبا موجبا للضمان وفقا للمادة ١/٥٧٦، ويعتبر المستأجر من جهة أخرى واقعا في غلط في صفة جوهرية في محل العقد ومن ثم يجوز للمستأجر إما إبطال العقد أو الرجوع بضمان العيوب الخفية وفقا لما يراه محققا لمصلحته، وفي الغالب يرجع بالطريق الأخير لأنه يخوله الحق في التعويض في حين أن الطريق الأول لا يخوله ذلك.

٢٧٠ - التمييز بين العيب وحصول إخلال للمستأجر في انتفاعه بالعين بعد الإيجار بفعل الغير:

إذا حصل إخلال للمستأجر بانتفاعه بالعين المؤجرة بعد عقد الإيجار نتيجة فعل الغير، كما إذا أحدث جار المستأجر ضوضاء تسببت في قلق راحته أو افتتح مطعما انبعث منه رائحة ضايقت المستأجر، فإذ هذه الصورة لا تشكل عيبا لأن العيب يجب وجوده في الشيء المؤجر عند الإيجار، فإذا وجد بعده لزم أن يأتي من ذات الشيء أو نتيجة فعل المؤجر فالعيب يؤخذ على المؤجر وهو بهذا يستلزم نسبة التقصير إليه من ناحية أو من أخرى ، ولا يمكن أن يعزى تقصير ما للمؤجر بسبب فعل الغير الحاصل بعد الإيجار طالما أنه لا يد له فيه .

ويترتب على هذه التفرقة، أن المؤجر لا يسأل عن فعل الغير المشار إليه لأنه لا يد له فيه، ويقع على عاتق المستأجر عبء دفعه، فإن أخفق في ذلك كان له الرجوع على المؤجر لاعلى أساس الضمان ولكن على أساس أن الإخلال بالانتفاع يتضمن هلاكا معنويا للعين وذلك في الحدود التي ترسمها المادتان ٥٧٤، ٢/٥٧٥ مدني، وهو لا يخوله إلا الفسخ أو إنقاص الأجرة أما وجود العيب فيخول المستأجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة والتعويض، ولا يعفى المؤجر من هذا التعويض إلا إذا أثبت أنه يجهل وجود العيب .

الشروط الواجب توافرها في العيب :

٢٧١ - الشرط الأول :

أن يكون العيب مؤثرا في الانتفاع:

ويكون العيب مؤثرا في الانتفاع، إذا كان من شأنه أن يحول دون الانتفاع بالعين على الوجه الذى قصد توفيره للمستأجر، أو ينقص من هذا الانتفاع انتقاصا كبيرا، بحيث أن المستأجر كان يمتنع عن الاستئجار أو كان يدفع أجره أقل لو علم بالعيب<sup>(١)</sup>.

والانتفاع المقصود من العين يحدده إما عقد الإيجار أو طبيعة العين .

فقد يتفق المتعاقدان على الانتفاع المقصود من العين بالعقد كأن يتفقا على تأجير الأرض الزراعية لزراعتها خضروات أو فاكهة، فإذا لم تكن الأرض صالحة لزراعة المحصول المتفق عليه رجع المستأجر على المؤجر بالضمان .

فإذا خلا العقد من بيان الانتفاع المقصود من العين، فإنه يرجع فى ذلك إلى طبيعة العين، فإذا وجد بها عيب يخل بالانتفاع وجب على المؤجر الضمان . كما لو كان الشئ المؤجر منزلا وانبعثت منه رائحة كريهة أو وجدت فيه حشرات بكثرة غير مألوفة كالهوض والصراصير والذباب والبق، أو كان الشئ المؤجر أرضا زراعية، ولم تتوافر فيها وسائل الري والصرف.

وهناك صورة ألحقها المشرع بحكم العيب وإن لم تكن عيبا بالمعنى الصحيح ولا يشترط فيها ما يشترط فى العيب الموجب للضمان - كما فعل فى عقد البيع - وهى حالة تعهد المؤجر بتوفير صفات معينة فى العين المؤجرة وعدم توفيرها، كأن يتعهد بأن يكون المنزل المؤجر غير شديد الرطوبة أو أن له واجهة بحرية ثم يتضح غير ذلك. وكذلك حالة خلو الشئ من صفات يقتضيها الانتفاع به، كما لو أجرة

بناء لاستخدامه كمنصع ثم اتضح أنه لايتحمل الآلات الثقيلة التى يستلزمها المصنع، أو أجر منزلا للسكنى فى حى راق أو متوسط ثم اتضح خلوه من المياه الجارية.

فيعتبر تخلف هذه الصفة عيبا مؤثرا يرتب ضمان العيوب الخفية ولو كان لايعول دون الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولا ينقص هذا الانتفاع نقضا كبيرا لأن تعهد المؤجر بوجود صفة معينة بوجه خاص، أو خلو العين من صفة يقتضيها الانتفاع المقصود، يجعل تخلف هذه الصفة فى ذاته عيبا مؤثرا ولو كان الضرر الذى يترتب على تخلفها يسيرا بل ولو كان تخلف هذه الصفة لايعتبر آفة طارئة على الفطرة السليمة، وعلة ذلك أن المستأجر ضامن لوجود الأمر الذى تعهد توافره، أو الأمر الواجب توافره <sup>(١)</sup>.

أما إذا كان العيب ليس من شأنه أن يعول دون الانتفاع بالعين أو ينقص من هذا الانتفاع إتقاصا كبيرا، فإنه لا يكون متوافرا.

وإذا كان العيب مؤثرا ولكن جرى العرف على التسامح فيه، أو كان العيب يسيرا فإنه لا يرتب الضمان .

ومثال العيب الذى جرى العرف على التسامح فيه رطوبة المنزل إذا لم تكن رطوبة غير مألوفة ، أو كان من الممكن توقيها بوسائل التدفئة . وكذلك وجود حشائش فى الأراضى الزراعية إذا لم يكن من العسير إزالتها <sup>(٢)</sup>.

وتقدير ما إذا كان العيب مؤثرا من عدمه مسألة موضوعية تختلف باختلاف الظروف والأحوال ، لاسيما مكان العين المؤجرة والغرض المقصود من

---

(١) محمد كامل مرسى ص ١٦٧ - مرقس ص ٤٢٥ ومايلها - عبد الباقي ٣٠٨ -

خمس خضر ص ٢٢٤ - محمد حسام لطفى ص ٢٠٧ - الهداوى ص ٥٢٨ .

(٢) السنهورى ص ٥٨٢ - خمس خضر ص ٢٣٦ .

الإيجار وعرف الجهة، فخلو المنزل من المياه الجارية قد لا يعتبر عيبا مؤثرا فى الرف، ولكنه قد يعتبر كذلك فى المدينة إذا كان مؤجرا لسكنى الطبقة الراقية أو المتوسطة ووجود الحشرات يعتبر عيبا مؤثرا فى منزل معد لسكنى العلية من الناس بينما هو لا يعتبر كذلك فى منزل معد لسكنى الطبقة الفقيرة .

ولا تدخل الاعتبارات الشخصية فى تقدير ما إذا كان العيب مؤثرا أم لا، مالم يظهر من العقد أو من الظروف التى لاهسته أن المتعاقدين قصدا غير ذلك. فإذا كان المستأجر أو أحد أفراد عائلته ذا حساسية موهنة من ناحية الرطوبة، فلا يعتبر المنزل معيبا إذ كنت رطوبته عادية لا تؤثر على الشخص العادى<sup>(١)</sup> .

#### ٢٧٢ - الشرط الثانى : أن يكون العيب خفيا؛

يجب أن يكون العيب خفيا أى غير ظاهر ويكون العيب خفيا أو غير ظاهر، إذا لم يكن فى مكتة المستأجر أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص الشئ المؤجر بعناية الشخص العادى<sup>(٢)</sup> .

---

(١) محمد كامل مرسى ص ١٦٩ - عبد الباقي ص ٣٠٨ - شنب ص ٢٧٥ - محمد حسام لطفى ص ٢٠٧ وما بعدها.

(٢) نص الشارع على هذا الشرط صراحة فى عقد البيع فى المادة ٢/٤٤٧ مدنى التى جرت على أن: (ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التى كان المشتري يعرفها وقت البيع، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادى، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب، أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشا منه). أما بالنسبة للإيجار فلم يرد هذا الشرط بالنص بل اكتفى الشارع بالنص على عدم علم المستأجر بالعيب، مع أن شرط الخفاء يختلف عن شرط عدم العلم.

ويرعى مسلك الشارع فى هذا إلى أن المشروع التمهيدى كان ينص على شرط —

قرطوبة المنزل الواقع إلى جوار شاطئ البحر أو النهر لا تعتبر مثلاً عيباً خفياً ولو كان المستأجر يجهلها لأنه كان فى مكتته أن يعلم بها لو اتبع فى فحص المنزل عناية الرجل العادى<sup>(١)</sup>.

والعناية التى يفحص بها الرجل العادى الشئ الذى يزعم استئجاره تقل بكثير عن تلك العناية التى يفحص بها الشئ الذى يزعم شراءه، لأن المستأجر لا يذقق عادة فى فحص الشئ المؤجر كما يذقق المشتري فى فحص المبيع .  
ولذلك فالعيب الذى يعتبر ظاهراً فى المبيع قد يعتبر خفياً فى الشئ المؤجر<sup>(٢)</sup>.

وقد قضت محكمة النقض - يصدد العيب فى المبيع - بأن :  
« ... والعيب يعتبر فى حكم القانون ظاهراً متى كان يدركه النظر البسيط ولو لم يكن فى متناول إدراك غيره فليس معيار الظهور فى العيب معياراً شخصياً يتفاوت بتفاوت المستوى فى الأنظار المختلفة بل معياراً متعيناً بذاته مقدراً

---

مستنداً إلى الحفاء فى المادة ٧٧٦ التى أصبحت الفقرة الثانية من المادة ٥٧٦ بقوله «وكذلك لا يتضمن المؤجر العيب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده إلا إذا أعلن المؤجر خلوه العين من هذا العيب» ولما عرض المشروع على لجنة القانون المبنى مجلس الشيوخ رأى رئيس اللجنة حذف هذا الشرط من النص منعا لحدوث إشكالات بين المؤجر والمستأجر، وقد وافقت اللجنة على ذلك وجاء فى تقريرها: (حذف من فقرتها الثانية العبارة الأخيرة . لأنها تتناول مسألة تفصيلية رأت أن فى القواعد العامة ما يغنى عن تنظيمها بحكم خاص) - مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٥٢١ وما بعدها .

(١) عبد الباقي ص ٣٠٨ وما بعده - شنب ص ٢٧٧ .

(٢) مرقس ص ٤٢٧ .

بمستوى نظر الشخص الفطن المنتبه للأمر. فإذا ما أثبت الحكم أن عدم إنبات البذور التي هي محل الدعوى إنما يرجع إلى تسوس بعضها، وأثبت أن المشتري، وهو عمدة ومن كبار المزارعين لا يصعب عليه كشف تسوس هذه البذور عند ورودها إليه، ثم خلاص من ذلك إلى القول بأن العيب كان ظاهرا وأسس على ذلك قضاء برفض دعوى المشتري فإنه لا يكون قد خالف القانون» .

(طعن رقم ١٠٧ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٧/١٢/٤)

فإذا كان العيب ظاهرا وتسلم المستأجر العين دون اعتراض، فإن المستأجر يكون قد رضى بالعيب وأسقط حقه في التمسك بالضمان .  
وكون العيب ظاهرا أو خفيا مسألة تختلف باختلاف الظروف والأحوال، ويفصل فيها قاضى الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض متى أقام قضاء على أسباب سائفة مستمدة مما له أصل ثابت بالأوراق<sup>(١)</sup> .  
وعلى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تقدير ما إذا كان العيب فى الشئ المؤجر معلوما للمستأجر أو خفيا عنه هو فصل فى مسألة موضوعية مما تستقل به محكمة الموضوع دون رقابة من محكمة النقض متى أقامت قضاء على أسباب سائفة مستمدة مما له أصل ثابت بالأوراق، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاء برفض دعوى الطاعن على أن مساحة الثلاثين فدانا من تلك المساحة التى استأجرها يرجع عدم صلاحيتها وفقا لما أثبتته الحبير فى تقريره إلى شدة ملوحة تربتها وأن هذا الأمر لم يكن خافيا على الطاعن وروعى فى تقدير الأجرة وثبت طعنه بهذا العيب من معاينته للأرض قبل التعاقد ثم رضائه بتسليمها على هذا الحال بعد إبرام العقد وكانت هذه الأسباب سائفة لها أصلها الثابت بالأوراق فإن

ما يثيره الطاعن في هذا الصدد ينحل إلى جدل فيما تملك محكمة الموضوع تقديره بما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض .

(طعن رقم ٢١٥ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٧/٢٧)

وقد قضت محكمة النقض بأن :

« متى كانت المحكمة إذ رفضت طلب المستأجر رد أجرة الجزء التالف في الأرض المؤجرة أقامت قضاها على علم المستأجر بحالة الأرض المؤجرة وما فيها من عيب بسبب عدم صلاح جزء منها للزراعة وأنه على أى حال قد أسقط حقه في الاحتجاج بالعيب الخفى إذ قد نفذ شروط الإيجارة بعد ذلك وقام بدفع الأجرة بغير اعتراض فإن حكمها يكون مسببا تسببها كافيا مقنعا في التدليل على صحة النتيجة القانونية التي وصل إليها » .

(طعن رقم ٥٢ لسنة ٧ ق - جلسة ١٩٣٢/١٢/٢٩)

أما بالنسبة لخلو العين من صفة تعهد المؤجر صراحة بتوافرها ، فلا يلزم أن يكون ذلك خفيا . فإذا كان خلو العين من هذه الصفة أمرا ظاهرا بحيث كان المستأجر يستطيع أن يتبينه بفحص العين ، كعدم وجود مصعد كهربائي مثلا ولكن المستأجر اكتفاء بتمتع المؤجر لم يفحص العين فلا يمكن حرمانه من الرجوع بالضمان لمجرد أن خلو العين من هذه الصفة أمر ظاهر<sup>(١)</sup> .

٢٧٣ - الشرط الثالث :

ألا يكون المستأجر عالما بالعيب :

يجب ألا يثبت علم المستأجر بالعيب . ويكون المستأجر عالما بالعيب إذا كان المؤجر قد أخطره به أو ثبت علمه به من أى طريق آخر .

والمفروض أن المستأجر يجهل العيب وعلى المؤجر إذ ادعى علمه به إثبات ذلك .

وقد قضت محكمة النقض - بصدد العيب في المبيع - بأن :  
« مادام الحكم قد انتهى إلى أن العيب الذي لحق المبيع كان خفياً ، فإنه إذ ألقى على البائع عبء إثبات أن المشتري كان يعلم وقت استلام المبيع بهذا العيب وأجاز له إثبات ذلك بكافة الطرق ، وإذا ألزم البائع بضمان هذا العيب بعد أن عجز عن إثبات هذا العلم فإن الحكم لا يكون مخالفاً للقانون ذلك أنه متى كان العيب خفياً فيفترض أن المشتري لا يعلم به فإذا أراد البائع التخلص من الضمان فعليه هو عبء إثبات أن المشتري كان يعلم بالعيب وقت تسليم المبيع » .

(طعن رقم ٢٨٤ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٩٦٦/١٠/٢٠)

كما قضت بصدد العيب في الإيجار بأن :

« النص في المادتين ٥٧٦ ، ٥٧٧ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بضمان العيب الخفى بالعين المؤجرة متى كان المستأجر لا يعلم بوجوده وقت التعاقد وكان هذا العيب مؤثراً يحول دون الانتفاع بالعين في الفرض الذي أجرت من أجله أو ينقص من هذا الانتفاع بقدر كبير مما لا يجرى العرف على التسامح فيه ، فإذا ما تحقق وجود العيب على هذا النحو جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة ، كما يجوز له إنقاص الأجرة » .

(طعن رقم ٩٣٤ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٦/٢٧)

ومعرفة العيب التي تمتع من الرجوع بالضمان - بصريح النص - هي تلك



التي تكون متوافرة عند إبرام الإيجار ، فإذا علم المستأجر بالعيب بعد ذلك فإن هذا العلم لا يمنع من ثبوت الضمان. (١)

وسبب حرمان المستأجر من الرجوع على المؤجر بالضمان بسبب العلم بالعيب أن المشرع يتخذ من علمه بالعيب قرينة على أنه أدخله في اعتباره عند تحديد الأجرة ، وعلى أنه أيضاً قرينة على أنه أراد التزول عن حقه في الرجوع بالضمان .  
غير أن المستأجر إذا كان لا يعلم بالعيب وقت التعاقد ، ولكنه علم به وقت التسليم ولم يعترض ، فإن هذا كاف لإسقاط الضمان (٢) .

ويلاحظ أن الشارع أورد ضمن أحكام عقد البيع المادة ٢/٤٤٧ مدني ونصها : « ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع ، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي ، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشاً فيه » .

ولم يورد الشارع نصاً مقابلاً لعجز الفقرة المذكورة فيما يتعلق بعقد الإيجار ، إلا أن الفقه قد ذهب إلى قياس الإيجار على البيع في هذا الشأن لاتحاد الحكم في العقدين ولأن القواعد العامة تقرره أيضاً .

وعلى ذلك يضمن المؤجر العيب الذي كان المستأجر يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي في الحالتين الآتيتين :  
الأولى : إذا أثبت المستأجر أن المؤجر قد أكد له خلو الشيء المؤجر من العيب . إذ يكون للمستأجر في هذه الحالة أن يكتفى بهذا التأكيد وأن يعتمد عليه فلا يكلف بالفحص .

(١) عهد الباقى ص ٣١٠ - مرقس ص ٤٧ .

(٢) مرقس ص ٥٨٦ هامش (١) .

الثانية : إذا أثبت المستأجر أن المؤجر قد تعمد إخفاء العيب غشاً منه، إذ لا يجوز أن يستفيد المؤجر من غشه (١).

#### ٢٧٤ - الشرط الرابع :

ألا يكون العيب حاصلًا نتيجة فعل المستأجر : فالعيب آفة تلحق بالعين المؤجرة وهذا ما يستلزم عدم حدوثها نتيجة فعل المستأجر، فإذا ترتب على فعله حدوث العيب فإننا لا نكون بصدد عيب في العين المؤجرة وإنما بصدد تلف أصابها بفعل المستأجر الذي يلتزم هو بإصلاحه . وإذا كان بالعين المؤجرة عيب في الأصل، وساهم المستأجر بخطئه في تفاقمه، ما كان للمستأجر الرجوع على المؤجر بالضمان من أجله، أو على الأقل وجب توزيع المسؤولية بينه وبين المؤجر تطبيقاً للمادة ٢١٦ مدنى التى تقضى بأن : «يجوز للقاضى أن ينقص مقدار التعويض أو ألا يحكم بتعويض ما إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك في إحداث الضرر أو زاد فيه».

#### ٢٧٥ - أمور لا يشترط توافرها في العيب :

##### ١ - لا يشترط أن يكون العيب قديماً :

لا يشترط أن يكون العيب قديماً أى موجوداً عند العقد أو التسليم . فالعيب الطارئ أثناء مدة الإيجار مضمون كالعيب القديم لأن المؤجر ملتزم بتعمده العين بالصيانة فإن وجد عيب طارئ بعد الإيجار وجب إزالته . وذلك بخلاف الحال

---

(١) السنهوري ص ٥٨٣ هامش (١) - مرقس ص ٤٢٦ وما بعدها - العطار ص ٤٨١ -

في البيع حيث يلزم أن يكون العيب قديماً، بمعنى أن يكون موجوداً عند التسليم (م ٤٤٧ مدني) (١).

وتطهراً لذلك قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إنه وإن كان القانون المدني القديم لم يأت بنص صريح على التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية إلا أنه لما كان التزام المستأجر بدفع الأجرة هو مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، وهو التزام مستمر ومتجدد بطبيعته، فإنه إذا ترتب على العيب الخفي عدم صلاحيتها، كان من مقتضى ذلك أن يكون للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة قياساً على ما تقتضيه المادة ٣٧٠ من القانون المدني القديم في حالة هلاك العين كلياً أو جزئياً، لأن العلة في الحالتين واحدة» .

(طعن رقم ٣١٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٥/٣/١٧)

٢ - «النص في المادتين ٥٧٦، ٥٧٧ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلزم بضمان العيب الخفي بالعين المؤجرة متى كان المستأجر لا يعلم بوجوده وقت التعاقد وكان هذا العيب مؤثراً بحول دون الانتفاع بالعين في الفرض الذي أجرت من أجله أو ينقص من هذا الانتفاع بقدر كبير مما لا يجزى العرف على التسامح فيه، فإذا ما تحقق وجود العيب على هذا النحو جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما يجوز له إنقاص الأجرة، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن بصفته قد تسك أمام محكمة

(١) عبد الباقي ص ٣١٢ - مرقس ص ٤٢٨ - البدرأوى ص ٥٢٨ - شنب ص ٣٧٨ - خميس

خضر ص ٢٢٧ - محمد حسام لطفى ص ٢٠٨ - وعكس ذلك منصور مصطفى منصور

ص ٥٠٧ - الصلة ص ٢٠٦ .

الموضوع بإعمال نص المادتين ٥٧٦، ٥٧٧ المشار إليهما بسبب إخلال المطعون ضدها (المؤجرة) بالتزامها بضمان العيوب الخفية التي ظهرت بالمبنى المؤجر المتمثلة في تصدع جدرانها وهو ماعذر عليه اكتشافها وقت التسليم مما جعل المبنى غير صالح للاحتجاج به في الغرض الذي أعد له وهو إسكان طلاب الجامعة واحتفظ بحقه في المطالبة بالتعويض، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلزام الطاعن بصفته بالتعويض المقضى به لتوافر الخطأ في جانبه بفسخ عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المتفق عليها فيه مما ترتب عليه إلحاق الضرر بالمطعون ضدها المؤجرة بحرمانها من استغلال العين خلال مدة العقد الاتفاقية دون أن يعرض بالرد على دفاع الطاعن بصنفته آنف البيان وتحميصه توصلاً إلى تهديد ركن الخطأ ومداه ومسئولية كل من الطرفين في ضوء الظروف التي أحاطت بالواقعة رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوى ومن ثم فإنه يكون معيباً بالقصور في التسييب .

(طعن رقم ٩٣٤ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٦/٢٧)

ويترتب على كون العيب الطارئ مضموناً كالعيب القديم، أنه إذا حدث بالعين المؤجرة عيب بعد تسليمها إلى المستأجر ، وترتب على هذا العيب أن احتاجت العين إلى ترميم، كان للمستأجر أن يرفع على المؤجر إحدى دعوتين : دعوى ضمان العيوب الخفية وفقاً للمادة ٥٧٦ أو دعوى التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وإجراء الترميمات الضرورية للاحتجاج بها وذلك طبقاً لما تقرره المادة ٥٦٧ . وسواء اختار المستأجر الرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية أو بدعوى الالتزام

بالصيانة فلا يترتب على اختياره لإحدى الدعويين دون الأخرى أية نتيجة عملية لاتحاد مضمون وجزاء كل من الالتزامين في القانون<sup>(١)</sup> .

٢ - لا يشترط أن يكون العيب في الشيء المؤجر ذاته :

لا يشترط أن يكون العيب في الشيء المؤجر ذاته ، بل يجوز أن يكون في ملحقاته، كالمصعد أو سلم المنزل .

٣ - لا يشترط أن يكون العيب مستمراً :

لا يشترط أن يكون العيب مستمراً، إذ يكفي أن يلحق العيب الشيء المؤجر في أوقات متقطعة .

٤ - لا يشترط علم المؤجر بالعيب :

لا يشترط علم المؤجر عند الإيجار أو التسليم بوجود العيب ، إذ ليس لسوء نية المؤجر اعتبار في ثبوت الضمان، وإن كان لها اعتبار هام في مدى الحقوق التي تثبت للمستأجر على أساسه .

---

(١) محمد لبيب شنب ص ٢٧٩ - ويذهب سيادته في هامش (١) إلى أنه في القانون الفرنسي تبدو أهمية اختيار إحدى الدعويين دون الأخرى في أن المؤجر يلتزم بضمان العيب بمجرد وجوده ولو كان يجهل ذلك، أما الالتزام بالصيانة فلا يتحقق إلا إذا علم المؤجر بحاجة العين إلى الترميم.

أما في التقنين المصري فلا تبدو هذه الأهمية لأن المادة ٧٧٥/٢ قد اشترطت إلزام المؤجر بالتعويض عن العيب أن يكون عالياً به .

مادة (٥٧٧)

١ - إذا وجد بالمعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر .

٢ - فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه، مالم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب .  
الشروط

جزاء العيب :

إذا توافرت الشروط الواجب توافرها في العيب على النحو الذي أوضحناه في شرح المادة السابقة، فإنه يثبت للمستأجر الحق في الضمان، وحق الضمان يخوله الخيار بين حقه ثلاثة هي:

٢٧٦ - أولاً: التنفيذ العيني :

يكون التنفيذ العيني بأن يطلب المستأجر من القضاء إلزام المؤجر بإصلاح العيب أو بإبدال شيء سليم بالشئ المعيب على النحو الذي يمكنه من الاستمرار في الانتفاع بالشئ المؤجر .

ويجوز للمستأجر القيام بإصلاح العيب على نفقة المؤجر بترخيص من القضاء أو بدون ترخيص وفقاً لأحكام المادة ٥٦٨ مدني .  
(راجع بند ١٩١ وما بعده).

ويستثنى من القضاء بإجابه الستأجر إلى التنفيذ العيني أن يكون التنفيذ مبهظاً للمؤجر، كما إذا اضطر إلى إعادة بناء العين المؤجرة أو إذا كانت تكاليف الإصلاح تستنفذ الأجرة المتفق عليها لمدة طويلة وهذا الحكم ماهر إلا تطبيق

للقواعد العامة المنصوص عليها بالمادة ٢/٢٠٣ مدني التي تقضى بأن : «على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعريض نقدي، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً » .

وقد جاء بملذكرة المشروع التعهدي أنه : «إذا تحقق ضمان العيب طبقاً للقواعد العامة، كما هو الأمر في ضمان الاستحقاق، كان للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب، أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر، بترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقاً لما تقدم بيانه من الأحكام، مالم يكن إصلاح العيب من شأنه أن يبهظ المؤجر ، كما إذا اضطر إلى إعادة بناء العين المؤجرة»<sup>(١)</sup> .

#### ٢٧٧ - ثانياً : فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة :

يجوز للمستأجر إذا لم يشأ طلب التنفيذ العيني ، أو كان التنفيذ العيني مبهظاً للمؤجر، أن يطلب من القضاء الحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة .  
وللمؤجر أن يتفادى الفسخ بالقيام بالأعمال اللازمة لإزالة العيب ، وللقاضى أن يمنحه مهلة لهذا الغرض<sup>(٢)</sup> .

وطلب الفسخ يخضع لتقدير القاضى بحسب ما يراه من جسامه العيب وما يترتب عليه من حرمان من الانتفاع أو نقص جسيم .

فإذا رفض القاضى طلب الفسخ رغم وجود نقص في المنفعة بسبب العيب وجب عليه أن يقضى بإنقاص الأجرة بقدر ما تنقص من منفعة .

كما يجوز للمستأجر بداهة أن يطلب إنقاص الأجرة في هذه الحالة وإذا قضى بإنقاص الأجرة، فإن إنقاصها يكون من وقت حصول النقص في الانتفاع

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج٢ ص ٥٧٢ .

(٢) محمد كامل مرسى ص ١٧٢ .

بسبب العيب، سواء كان العيب منذ بدء الانتفاع أو طارئاً أثناء الانتفاع<sup>(١)</sup>.  
وإذا قضى بإنقاص الأجرة حاز للمؤجر إصلاح العيب فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت إصلاحه<sup>(٢)</sup>.

#### ٢٧٨ - ثالثاً: التعويض :

سواء قضى للمستأجر بالتعويض العيني أو بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة، فإنه يجوز له فضلاً عن ذلك المطالبة بتعويض عما أصابه من ضرر من جراء حرمانه بالانتفاع بالعين المؤجرة، ومن ضرر في شخصه وماله. فإذا قضى بفسخ الإيجار واضطر المستأجر إلى استئجار منزل آخر، استحق تعويضاً عما تكبدته من نفقات في سبيل البحث عن هذا المنزل وما أنفقته في نقل أثاثه وفتح الأجرة بين المسكنين إذا كانت أجرة المسكن الجديد أكبر من أجرة المسكن القديم. وإذا أصيب المستأجر أو أحد أفراد أسرته، أو تلف بعض أثاثه بسبب نتيجة تدهم جدار من المنزل أو سقوط سقفه بسبب العيب، أو أصيب بمرض نتيجة لرطوبة المنزل المؤجر أو وجود جرائم معدية به، استحق تعويضاً عن الضرر الذي لحق به نتيجة لذلك.

والمؤجر لا يلزم بتعويض المستأجر إلا عن الأضرار المباشرة أى الأضرار التي تكون نتيجة طبيعية لظهور العيب في العين المؤجرة ولا امتناع المؤجر عن إزالة هذا العيب، وهذه الأضرار لا تعتبر نتيجة طبيعية لإخلال المؤجر بالتزامه إلا إذا لم يكن في استطاعة المستأجر أن يتوقعها بهذا جهد معقول (م ٢/٢٢١ مدنى). فإذا ترك المستأجر بضائع في جزء من العين المؤجرة ظهرت فيه الرطوبة أو التشبع بالمياه مع أنه كان في وسعه نقلها إلى جزء آخر من تلك العين لم يظهر فيه مثل

(١) شنب ص ٢٨٠ - خضر ص ٢٤٠.

(٢) السنهوري ص ٥٩٤.



هذا العيب، فإن تلف هذه البضائع لا يعتبر نتيجة مباشرة أو طبيعية لإخلال المؤجر بالتزامه طالما أنه كان في وسع المستأجر تفاديه بنقل تلك البضائع من ناحية إلى ناحية أخرى، فلا يلتزم المستأجر بتعويض هذا الضرر .

أما إذا ثبت أن المؤجر ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً كان ملزماً بتعويض الضرر المباشر ولو لم يكن متوقع الحصول (م ٢/٢٢١ مدني) .

وقد اشترط النص لإلزام المؤجر بالتعويض أن يكون عالماً بوجود العيب، وافترض فيه هذا العلم فلا يكلف المستأجر إثباته ، بل أوجب علي المؤجر إذا ادعى أنه يجهل وجود العيب أن يقوم بإثبات ذلك .

والحكمة من هذا الاقتراض أن العين كانت في يد المؤجر قبل الإيجار وبالتالي فإنه كان أقدر الناس على اكتشاف ما بها من عيوب<sup>(١)</sup> .

أما إذا كان العيب حديثاً أى طارئاً بعد تسليم العين إلى المستأجر، فلأمحل لاقتراض علم المؤجر، ويتمين على المستأجر في هذه الحالة إثبات علم المؤجر بالعيب، ومثل ذلك أن يكون قد أخطره به في الوقت المناسب، عملاً بالمادة ٥٨٥ مدني<sup>(٢)</sup> التي تقضى بأن : « يجب على المستأجر أن يبادر إلي إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن محتاج العين إلي ترميمات مستعجلة، أو ينكشف عيب بها، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها، أو بإحداث ضرر بها » .

وعلم المؤجر المفترض أو الثابت بوجود العيب يكفي لإلزامه بالتعويض ، فلا يشترط أن يكون المستأجر قد أعلره بوجود إزالة العيب<sup>(٣)</sup> .

(١) السنهوري ص ٥٩٩ - شنب ص ٢٨١ .

(٢) عبد النعم البدراوي ص ٥٣٩ وما بعدها - شنب ص ٢٨١ .

(٣) شنب ص ٢٨١ .

وفى الحكم السابق مخالفة للقواعد العامة، التى كانت تقضى بافتراض حسن النية فى المؤجر. ويرجع السبب الذى دعا المشرع إلى عدم افتراض حسن النية فى المؤجر إلى أن القواعد العامة فى الإيجار تقتضى إلزامه بتعويض المستأجر ولو لم يكن عالماً بالعيب، لأن المؤجر ملزم بتسكين المستأجر من الانتفاع فإذا حال العيب دونه، كان مغلاً بالتزامه ولا يشفع له فى هذا أن يكون جاهلاً بوجود العيب<sup>(١)</sup>.

ويلاحظ أنه لو تخلفت صفة تعهد المؤجر صراحة بتوافرها، كان ذلك إخلالاً من المؤجر بشرط من شروط العقد، فيكون للمستأجر مطالبة بالتعويض ولو كان يجهل تخلف هذه الصفة<sup>(٢)</sup>.

#### ٢٧٩ - نزول المستأجر عن دعوى الضمان :

للمستأجر بعد ثبوت دعوى الضمان أن يتزل عنها، وهذا النزول لا يفترض ولا يتوسع فى تفسير ما يؤدى إليه .

ويكون التنازل صريحاً أو ضمنياً، ولا يشترط فى التنازل الصريح أن يرد فى صيغة معينة، فيكفى أن تدل صيغته دلالة قاطعة على رغبة المستأجر فى النزول عن الضمان. والتنازل الضمنى هو الذى يستفاد دلالة من الظروف، كما إذا علم المستأجر بالعيب وسكت عن مطالبة المؤجر بالتنفيذ العينى أو بإنقاص الأجرة واستمر مدة معقولة يدفع الأجرة كاملة دون تحفظ. وهو حكم قلبي للقواعد العامة، ونص عليه الشارح صراحة فى باب البيع إذ قضت المادة ٤٤٩ بأن : «إذا تسلم المشتري المبيع، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك، وفقاً

(١) عبد الهامى ص ٣٩٤ .

(٢) شنب ص ٢٨٢ .

للمألف في التعامل ، فإذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به في مدة معقولة ، فإن لم يفعل اعتبر قابلاً للمبيع .

أما إذا كان العيب عمالائكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشتري ، وجب عليه أن يخطر به البائع بمجرد ظهوره ، وإلا اعتبر قابلاً للمبيع بما فيه من عيب .

٢٨٠ - سقوط دعوى ضمان العيوب بمضى خمس عشرة سنة :

نصت المادة ٤٥٢ مدني الواردة في باب البيع على أن : «تسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكشف المشتري العيب إلا بعد ذلك مالم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول .

على أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بالسنة لتسام التقادم إذا ثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشاً منه » .

ولم يرد في باب الإيجار نص مماثل للنص المذكور ، ولا يجوز تطبيقه على العيوب الخفية في الشيء المؤجر ، لأن هذا النص جاء استثناء من القاعدة العامة في سقوط الحصومة ، والاستثناء لا يتوسع في تفسيره ولا يقاس عليه .

وعلى ذلك فلا يسقط حل المستأجر في الرجوع على المؤجر بضمان العيوب الخفية إلا بمضى خمس عشرة سنة وفقاً للقواعد العامة ، وتحسب مدة التقادم من وقت ظهور العيوب ، وذلك تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقرر ألا يبدأ سريان التقادم إلا من الوقت الذي يصبح فيه الدين مستحق الأداء (م ١/٣٨١ مدني) أي من الوقت الذي يصبح فيه للدائن الحق في أن يطالب المدين بالوفاء ، وقبل ظهور العيب لا يتصور أن يرجع المستأجر على المؤجر بأي ضمان<sup>(١)</sup> .

---

(١) السنهوري ٥٩٠ هامش (٧) - مرس من ٤٣ - شب من ٢٨٤ - المطار من ٤٨٢

### وقد قضت محكمة النقض بأن :

«لم ينص القانون المدني القديم على ميعاد محدد لتقديم دعوي الضمان الناشئ عن وجود العيب الخفي في العين المؤجرة وإلا سقط الحق فيها، كما نص عليه صراحة في حالة البيع في المادة ٣٢٤، وكذلك القانون المدني الجديد الذي وإن أورد نصاً خاصاً في المادة ٥٧٦ على ضمان المؤجر للعيوب الخفية في العين المؤجرة إلا أنه لم ينص على ميعاد معين لسقوط دعوى الضمان كما هو الشأن في حالة البيع الذي حدد فيها ميعاداً لرفع الدعوى بنص المادة ٤٥٢ ومن ثم فإنه لا يجوز قياس حالة الإيجار على حالة البيع ذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان في حالة البيع هو إجراء خاص لا يجوز التوسع في تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الإيجار، كما أنه لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذي يفرض على المؤجر التزاماً بضمان العيوب الخفية التي تظهر في الشيء المؤجر مدة عقد الإيجار» .

(طعن رقم ٣١٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٥/٣/١٧)

### مادة (٥٧٨)

يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان .

### الشرح

٢٨١ - الأصل أن أحكام الضمان لا تتعلق بالنظام العام :

الأصل أن أحكام الضمان جميعها سواء ماتعلق منها بضمان التعرض الشخصي للمؤجر أو ضمان المؤجر التعرض القانوني أو المادى الصادر من الغير، أو ضمان العيوب الخفية، هي أحكام مفسرة لإرادة المتعاقدين، فلا تتعلق بالنظام العام، ومن ثم يجوز الاتفاق علي ما يخلها .  
ونعرض لذلك تفصيلاً فيما يأتي :

٢٨٢ - التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي :

يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تعديل التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي، فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الضمان، كأن يمنح المستأجر الحق في فسخ الإيجار أياً كانت درجة الإخلال بانتفاعه بالعين .

كما يجوز الاتفاق على تخفيف الضمان، سواء بالتضييق في مداه وذلك بإباحة بعض أفعال كانت تعتبر تعرضاً لو لم ينص في العقد على حق المؤجر في القيام بها كالبناء في حديقة المنزل، أو بتخفيف جزاء الإخلال بالالتزام كأن يتفق علي حرمان المستأجر من الحق في فسخ الإيجار مادام التعرض لا يحرمه من الانتفاع بالعين حرماناً كلياً، كهدم جزء من العين أو إقامة دار تحجب الضوء

والهواء عن الدار المؤجرة<sup>(١)</sup>، أو يحرمون المستأجر من المطالبة بالتعويض عند حصول التعرض<sup>(٢)</sup>.

كما يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من التزامه بضمان تعرضه الشخصي<sup>(٣)</sup>.

ويجب تفسير شرط الإعفاء من المسؤولية تفسيراً ضيقاً، فيفسر الشك لمصلحة الطرف الذي يقع عليه عبء<sup>(٤)</sup>.

---

(١) مرقس ص ٤١٦ .

(٢) محمد لبيب شنب ٢٤١ .

(٣) السنهوري ص ٤٥٤ - مرقس ص ٤١٦ - وقارن عبد الباقي ص ٢٧٤ هامش (١) - فهو يرى أن شرط الإعفاء لا يقع صحيحاً إلا إذا ورد بشأن إخلال معين، فشرط الإعفاء من كل ضمان هنا يرد باطلاً، وفي حالة التعرض الصادر من الغير، فلا يوجد ما يمنع من أن يأتي شرط إعفاء المؤجر من الضمان عاماً. والسبب في هذه التفرقة أن العقود يجب أن تنفذ بحسن نية (م ١٤٨ مدني) وما يتنافى مع حسن النية أن يعهد المؤجر إلى إعفاء نفسه بصفة مطلقة من كل ضمان يترتب من عمل يأتيه هو أو يأتيه أتباعه، وذلك بخلاف التعرض الذي يصدر من الغير، إذ ليس مما يتعارض مع حسن النية أن يشترط المؤجر إعفاءه من المسؤولية .

وقارن شنب ص ٢٤٦ فهو يرى عدم جواز هذا الإعفاء لأنه يهدم جوهر الإيجار فهذا الجوهر يكمن في التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر، والسماح للمؤجر بالتعرض للمستأجر دون أن يتعرض لأي جزاء . يجعل أمر هذا الالتزام في يده، إن شاء ففعله وإن شاء لم يفعله، فتكون عقدة الالتزام منحلة منذ البداية، ولا تكون بصدده عقد ملزم ، ولذلك فإن الاتفاق على إعفاء المؤجر من الالتزام بعدم التعرض الشخصي، يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا يحمل به، وإن كان هذا الاتفاق هو الباعث الدافع على التعاقد، وقع الإيجار كله باطلاً كذلك .

(٤) مرقس ص ٣١٧ .

فإذا اشترط إعفاء المؤجر من كل مسئولية عن التعرض الصادر من المستأجرين، فإن ذلك لا يمنع من مسئوليته إذا وقع التعرض نتيجة فعله هو كما لو أدخل وسط الأماكن المؤجرة للسكنى الهادئة محلاً مقلقاً للراحة مخصصاً للرقص وغيره من استعراضات الليل<sup>(١)</sup>.

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي : « هذا نص يبيح الاتفاق على الإعفاء من ضمان الاستحقاق والعيب، وعلى التخفيف منه أو التشديد فيه، على النحو الذى سبق بيانه فى البيع، ولكن يستثنى من ذلك الإعفاء أو التخفيف، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب الضمان »<sup>(٢)</sup>.

وللمستأجر تطبيقاً للقواعد العامة، أن ينزل عن دعوى الضمان بعد ثبوتها، ولكن يجب أن تكون رغبته فى ذلك قاطعة، إذ النزول عن حق لا يفترض، ولا يتوسع فى تفسير الشرط الذى يؤدى إليه .

### ٢٨٣ - التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير :

يجوز الاتفاق على تشديد ضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير، كأن يتفق على ضمانه التعرض المادى الصادر من الغير .

ومسئولية المؤجر عن ضمان التعرض المادى الصادر من الغير فى هذه الحالة، تكون مسئولية عقدية، فهى مماثلة لمسئولية المؤجر العقدية عن ضمان تعرض الغير المبنى على سبب قانونى، وتسرى عليها الأحكام التى تحكم مسئولية المؤجر عن ضمان تعرض الغير المبنى على سبب قانونى .

وهذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المتعرض على أساس المسئولية التقصيرية<sup>(٣)</sup>.

(١) عبد الهادى ص ٢٤٧ هامش (٢) وما بعدها - السنهورى ص ٤٥٥ هامش (٢) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٥٢٥ .

(٣) السنهورى ص ٥٠٢ .

ويجزز أيضاً الاتفاق على تخفيف ضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير،  
كان يتفق على أن المؤجر لا يضمن تعرض الغير المبني على سبب قانوني، أو على  
قصر حق المستأجر على إنقاص الأجرة دون الفسخ، أو على قصره في  
التعويض على مبلغ يحدده المتعاقدان مقدماً .

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٣٢/١١/١٧ في  
الطعن رقم ٣٦ لسنة ٢ ق بأن :

«النص في عقد الإيجار على إعفاء المؤجر من ضمان التعرض المادى سواء  
كانت العين المؤجرة قد سلمت فعلاً للمستأجر أم لم تسلم هو شرط صحيح جائز  
قانوناً» .

وإذا ورد شرط عدم الضمان بصفة عامة، بأن يتضمن العقد بنداً يقضى  
بعدم ضمان المؤجر لأي فعل يترتب عليه استحقاق العين المؤجرة، دون أن يحدد  
العقد ما يترتب على هذا الإسقاط من آثار . فالرأى الراجع أن هذا الشرط يقتصر  
أثره على حرمان المستأجر من مطالبة المؤجر بتعويض الأضرار التي تصيبه نتيجة  
استحقاق العين، فيبقى له رغم هذا الشرط طلب نقص الأجرة وفسخ العقد . لأن  
الفسخ نتيجة حتمية للحرمان من الانتفاع ولأن نقص الأجرة نتيجة طبيعية لأن  
الأجرة تقابل المنفعة .

بل إن هذا الشرط لا يحرم المستأجر من كل حق في التعويض إلا إذا كان  
المؤجر لم يقع في أي خطأ في القيام بالأعمال التي رخص له فيها أو أعفى من  
ضمانها (١) .

ومما ساند هذا الرأي أن شرط الإعفاء من الضمان لا يجوز التوسع في  
تفسيره، فإذا ورد في عبارة عامة وجب تفسيره على أنه إعفاء المؤجر من الضمان  
فقط وليس إعفاؤه من تحمل تبعه الحرمان من الانتفاع (٢) .

(١) مرقس ص ٤١١ - شنب ص ٢٧٢ ومابعدهما .

(٢) المستهزي ص ٤٨٥ ومابعدهما .



ويجب أن يكون شرط الإعفاء قاطعاً فيما ذهب إليه. فإذا كان هناك شك وجب تفسيره على النحو الذي يتفق ومستولية المؤجر كما يقررها القانون. فالشرط الذي يقرر إعفاء المؤجر من الضمان بصيغة عامة، يجب تفسيره بأن المقصود به اتباع حكم القانون فيما يقضى به من عدم ضمان المؤجر التعرض للمادى دون التعرض القانونى. ويكون الشرط هنا من قبيل التزهد لأن القانون نفسه لا يحمل المؤجر بضمان التعرض المادى الصادر من الغير .

وإذا نص على حرمان المستأجر من حق إنقاص الأجرة فى حالة الاستحقاق، وجب تفسير هذا الشرط على أنه لا يحرم المستأجر من الإنقاص إلا إذا كان الاستحقاق جزئياً وغير جسيم (١) .

ولا يلزم ورود الاتفاق على تعديل الضمان فى صيغة صريحة ، بل يمكن أن يستفاد ضمناً من ظروف الحال، فمعرفة المستأجر السبب الاحتمالى للاستحقاق كعمله باستجاره ملك الغير، تفيد رضاه عن النزول عن مطالبة المؤجر بالتعرض فى حالة ثبوت الاستحقاق . ولكن مجرد هذا العلم لا يحرمه من حق إنقاص الأجرة أو الفسخ (٢) .

ويجب على كل حال تفسير هذا الاتفاق بكل دقة .

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٤٧/٥/٢٩ فى  
الطعن رقم ٦٤ لسنة ١٦ ق بأن :

« لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تفسير العقود وتقدير مآثرى أنه كان مقصود المتعاقدين مستعينة بظروف الدعوى . ولها بهذه السلطة أن تعدل عن المدلول الظاهر إلى خلافه إذا أقامت ذلك على أسباب تبرره. فإذا كانت المحكمة فى

---

(١) عهد الباقى من ٢٧٥ .

(٢) مرقس ص ٤١٨ .

تفسيرها الإقرار - الذى صدر من المستأجر بأنه مسئول وحده عن تسلم العين المؤجرة ووضع يده عليها بدون دخل للمؤجر، وأنه هو وشأنه أمام الواضع اليد على الأرض المؤجرة . وأن المؤجر خال من كل مسئولية عن التسليم أو خلاقه وليس له الرجوع عليه بشئ سواء تسلم الأطيان أو لم يتسلمها - إذا كانت في تفسيرها هذا الإقرار قد خصصت عمومها وقصرته على معنى إخلاء المؤجر من ضمان التعرض المادى دون التعرض القانونى بانية ذلك على اعتبارات من شأنها أن تؤدى إليه ، فلا يصح النعى عليها بأنها قد مسخت ذلك الإقرار» (١).

#### ٢٨٤ - ضمان العيوب الخفية :

وإن كان مفاد نص المادة ٥٧٦/٢ مدنى أن أحكام ضمان العيوب الخفية المنصوص عليها بهذه المادة والمادة التالية لها ، من القواعد المفسرة لإرادة الطرفين والتي لاتتعلق بالنظام العام، فقد نصت المادة ٥٧٨ أيضاً على ما يفيد هذا المعنى، ومن ثم فإن يجوز الاتفاق على ما يخالف أحكام الضمان المنصوص عليها بالمادتين ٥٧٦، ٥٧٧ مدنى .

فيجوز اتفاق الطرفين على تشديد أحكام الضمان بأن يتفقا على إلزام المؤجر بضمان كل العيوب التى توجد وإن لم يترتب على وجودها سوى نقص يسير فى المنفعة جرى العرف بالتسامح فيه، أو كان العيب مما يستطيع المستأجر تمييزه لو أنه فحص العين بعناية الشخص العادى .

---

(١) قارن تقضى ١٩٢٣/١١/١٧ إذ جاء فيه : «إذا حصل الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ضمان المؤجر التعرض القانونى وتخويل المستأجر حق تخفيض الأجرة عن الجزء الذى يحصل بشأنه التعرض فقط وعلى عدم ضمان المؤجر للتعرض المادى الصادر من الغير، وأعلنت محكمة الموضوع بهذا الشرط واعتبرته شاملاً لجميع حالات التعرض المادى سواء أكانت العين قد سلمت فعلاً للمستأجرين أو لم تسلم إليهم فليس ثمة خطأ فى تطبيق القانون مادام الشرط جائزاً قانوناً ويحتمل التفسير الذى فسرت به» (مشتور يؤلف الدكتور سليمان مرقس ص ٤١٧ هامش (٣٠٨) .

كما يجوز لهما الاتفاق على تخفيف الضمان كأن يتفقا على ألا يضمن المؤجر بعض العيوب .

وجوز الاتفاق على استبعاد الضمان كلية وإعفاء المؤجر منه وفى هذه الحالة إذا ظهر بالعين المؤجرة عيب فلا يستطيع المستأجر أن يطلب إزالته ولا يستحق تعويضاً عما يصيبه بسببه من أضرار ، ولكن يكون له أن يطلب نقص الأجرة بنسبة مانقص من منفعة العين نتيجة لوجود العيب ، ويكون له أن يطلب فسخ العقد إذا كان يترتب على العيب حرمانه من الانتفاع كلية أو الانتقاص من هذا الانتفاع بحيث يفوت عليه الغرض من الإيجار ، وذلك كله تطبيقاً لقواعد تهمة هلاك المنفعة<sup>(١)</sup> .

وجوز أن يكون الاتفاق على تعديل أحكام الضمان صريحاً أو ضمناً يستفاد من ظروف الحال ، كأن يستمر المستأجر بعد ظهور العيب فى دفع عدة أقساط من الأجرة كاملة دون تحفظ .

غير أنه يجب أن يكون الاتفاق واضح الدلالة ، فالشرط الذى يعلى من مسئولية يقرها القانون لا يفترض ولا يتوسع فى تفسيره .

ويفسر الغموض لمصلحة الطرف الذى يقع عليه عبءه ، فالاتفاق على الإعفاء من الضمان أو على تخفيفه يفسر لمصلحة المستأجر والاتفاق على تشديد الضمان يفسر لمصلحة المؤجر<sup>(٢)</sup> .

غير أن الاتفاق على الإعفاء من الضمان يظل إذا كان من شأن العيب أن يعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ،

---

(١) شنب ص ٢٨٢ وما بعدها .

(٢) مرقس ص ٤٣٥ - عهد البالى ص ٣١٥ .

لأن الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية عن الإضرار بسلامة الآخرين يقع باطلاً لمخالفته للنظام العام ولا يعمل به . وظاهر أنه إذا كان النزول عن القسخ في هذه الحالة يقع باطلاً لا يعمل به، فكذلك أيضاً يكون النزول عن حق التعويض في الحالة ذاتها .

وكذلك يقع الاتفاق على الإعفاء من ضمان العيب أو الحد منه باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان. وهذا مانع من له في البند التالي.

#### ٢٨٥ - إخفاء سبب ضمان التعرض أو العيب عن غش :

نصت المادة علي بطلان كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان . فيجب ألا يأتي شرط الإعفاء من ضمان التعرض أو العيب أو الحد منه نتيجة تدليس من المؤجر لأن الغش يبطل التصرفات .

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

«من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن قاعدة "الغش يبطل التصرفات" هي قاعدة سليمة ولو لم يجر بها نص خاص في القانون وتقوم على اعتبارات خلقية واجتماعية في محاربة الغش والخبثية والاحتياط وعدم الاتعراخ عن جادة حسن النية الواجب توافره في التصرفات والإجراءات عموماً صيانة لمصلحة الأفراد والمجتمع وإذا كان استخلاص عناصر الغش من وقائع الدعوي وتقدير ما يثبت به هذا الغش وما لا يثبت به يدخل في السلطة التقديرية لقاضي الموضوع بعيداً عن رقابة محكمة النقض في ذلك مادامت الوقائع تسمح به» .

(طعن رقم ١٠٧٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/٢١)

ويعتبر المؤجر مدلساً إذا كان يعلم عند الإيجار السبب الاحتمالى للتعرض، وأخفى عن المستأجر هذا الحق متعمداً إخفاءً، كأن يعلم أن للغير حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر .

أما إذا لم يكن المؤجر عالماً بهذا السبب فيجب لصحة الاتفاق ألا يكون جهله راجعاً إلى خطأ جسيم<sup>(١)</sup> . . . . .

وهذا الحكم يتفق والقواعد العامة فى المسئولية العقدية إذ أنه لا يجوز الاتفاق على الإعفاء من هذه المسئولية إذا كان المدين قد ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً (م ٢/٢١٧ مدنى) .

وعلى ذلك فإنه لا يعمل بالاتفاق ويتمين العمل بالأحكام التى يقررها المشرع في هذا الشأن . ويعتبر فى حكم الفس الخطأ الجسيم<sup>(٢)</sup> .

ولكن يجوز أن يترتب على الاتفاق إعفاء المؤجر من مسئوليته عن الفس أو الخطأ الجسيم الذى يقع من أتباعه إذا ثبت أن نية الطرفين انصرفت إلى ذلك (م ٢/٢١٧ مدنى)<sup>(٣)</sup> .

أما مجرد علم المستأجر بسبب الضمان دون أن يعتمد إخفاءً عن المستأجر، فلا يعتبر غشاً، وعلم المستأجر بسبب الضمان وقت إبرام العقد يفهم منه أنه أراد ضمناً إعفاء المؤجر من الضمان حتى لو علم المؤجر بسبب الضمان ولم يشترط الإعفاء منه .

---

(١) محمد كامل مرسى ص ٢٧٨ .

(٢) مرقس ص ٤١٦ .

(٣) حنلى عبد الرحمن ص ٢٧٨ .

مادة (٥٧٩)

يلزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

الشروح

٢٨٩ - التزم المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه: يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه بالعقد، فإذا اتفق بالعقد على استعمال معين للعين بالعقد التزمه المستأجر، وإذا اتفق على عدم استعمالها في وجه معين امتنع على المستأجر استعمالها في هذا الوجه . فإذا اتفق في عقد الإيجار على استعمال العين المؤجرة سكنا لم يجز استعمالها مكتبا أو عيادة أو محلا أو مسرحا، وإذا اتفق على استعمال العين المؤجرة في مزاوله نوع معين من التجارة لم يجز استعمالها لمزاوله تجارة أخرى .  
ولقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٧/٥/١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٣٣ لسنة ٤٦ ق بأن :

«جرى قضاء هذه المحكمة على أن للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أدخل المستأجر في استعماله للمكان بالتزاماته المتعلقة بهذا الاستعمال المنصوص عليها في المواد ٥٧٩، ٥٨٠، ٥٨٣ من القانون المدني والتي تلحق بالمؤجر ضررا. ولما كان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين والذي نظم حقوقهما والتزاماتهما المتبادلة قد حظر على الطاعن - المستأجر - استعمال بدروم المنزل وحديقته وكان الحكم المطعون فيه - الذي قضى بإخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المعقولة في عقد الإيجار- موافقا لصحيح القانون ومؤديا إلى النتيجة التي خلص إليها فإن النعمى عليه لمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه يكون على غير أساس»

(طعن رقم ٦٣٣ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٧/٥/١٩٨٠)

وإذا أجرت الأرض للزراعة واتفق على عدم زراعتها بمحصول معين كالقطن أو الأذرة التزم المستأجر بذلك .

ولا يشترط أن ينص على استعمال العين في عقد الإيجار، وإنما يجوز أن يستخلص ضمناً من ظروف التعاقد أو من عرف الجهة، كما إذا جرى العرف على أن لمستأجر الدار أن يستعمل سطحها في غسل ملابسه ونشرها أو تربية الدواجن أو في إنشاء حديقة خاصة . (١)

وإذا أجرت شقة لطبيب وكان المؤجر يعلم مهنته، فلا جرم أن يستخلص القاضى من ذلك أن المتماقدين قصداً أن يفتح الطبيب في الشقة عيادة، وإذا أجرت شقة لمهندس دون أن يذكر صراحة الغرض من الإيجار في العقد ولكن تضمن العقد ذكر مهنته فلا تريب أن يستخلص القاضى من ذلك أن المؤجر ارتضى أن يباشر في الشقة مهنته. (٢)

#### ٢٨٧ - التزام المستأجر باستعمال العين بحسب ما أعدت له :

إذا لم يتفق المؤجر والمستأجر على استعمال العين المؤجرة في العقد صراحة، ولم يستدل على اتفاقهما ضمناً، كان الممول عليه في الاستعمال، الاستعمال الذى أعدت له العين بطبيعتها. ويستدل عليه من الظروف وقرائن الأحوال، ويرجع في ذلك إلى مهنة المستأجر لاسيما إذا أثبتت هذه المهنة في العقد، وإلى ما كان الشئ مستغلا فيه من قبل وإلى كيفية إعداد العين المؤجرة، فقد تدل طريقة إعدادها على أنها تستعمل لغرض خاص كمنهى أو مسرح أو مخبز وإلى ما نشر عنه من الإعلانات قبل الإيجار، وإلى الناحية الموجودة بها العين المؤجرة والعرف الجارى والعادات المحلية، فالهائى في الأحياء التجارية تكون معدة لاستعمالها

(١) مرقس ص ٤٦٦ .

(٢) عبد الهائى ص ٣٢٢ .

متاجر أو مكاتب أو عيادات والعمارات الواقعة في الأحياء الهادئة تكون معدة للسكنى .

واستخلاص وجه الاستعمال الذي أعدت له العين من المسائل الموضوعية التي تخضع لتقدير قاضى الموضوع.

وترتيبها على ذلك قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٢/١/٤ فى الطعن رقم ٧٤٦ لسنة ٤٦ ق بأن :

«إذا كان المر المرادى إلى الطريق العام يعتبر من ملحقات الأماكن المؤجرة الكائنة داخل المر، غير أن ذلك لا يكون إلا فى نطاق مخصص هذا المر من أجله وهو المورد، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام الفترنة موضوع النزاع وثبتها على حائط عمارة المطعم عليها بميداعن حائط المحلين المؤجرين له وشغل جزءاً منها حبزاً من فراغ المر، فإن الطاعن يكون قد تجاوز حقه فى استعمال المر، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى ذلك مقررًا أن الفترنة وضعت بمدخل المر فى مكان لا يعد جزءاً من العين المؤجرة أو ملحقاتها، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون محمولاً على أن جزء الفترنة الواقع داخل المر لا يعد استعمالاً مشروعاً للمرفى حدود الغرض المخصص له» .

٢٨٨ - استثناء على القاعدة المنصوص عليها بالمادة.

يستثنى من القاعدة المنصوص عليها بالمادة وهى التزام المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه وباستعمالها بحسب ما أعدت له إذا لم يكن هناك اتفاق، ما يجرى عليه العرف فى هذا الشأن .

فالعرف قد يعدل فى هذه القاعدة ويجيز لمن استأجر عيناً لمباشرة تجارة معينة أن يضيف إليها تجارة أخرى جرى العرف بإضاقتها، أو كانت تشبه التجارة



المشروطة، أو تعد من مشتقاتها، طالما أن العين المؤجرة لا يلحقها ضرر من هذا التعديل<sup>(١)</sup>.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٣/١٢/١٩٧٨ في الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٧ ق بأن :

«إذا كان الواقع في الدعوى أنه أشير في العقد المبرم إلى أن التأجير يقصد استعمال المحل المؤجر في التجارة، وكان نوع التجارة الذي يمارسه الطاعن هو «تجارة العطار»، وإذا كانت هذه التجارة بطبيعتها تقتضى طحن بعض مواد العطار طبقا لرغبات العملاء فإن استعمال ماكينة لهذا الغرض لا يمكن اعتباره من قبيل عمليات التصنيع، متى كان ذلك وكان لم يثبت من الأوراق أن الطاعن توقف عن ممارسة تجارة العطار أو أفرد المحل المؤجر لطحن موادها فإن ما أقام عليه الحكم قضاء بالإخلاء - لا يؤدي إلى ما انتهى إليه» .

٢٨٩ - مناط التزام المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق

عليه أو بحسب ما أعدت له حدوث ضرر بالمؤجر أو بالعين :

التزام المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له العين، إذا لم يكن هناك اتفاق على الاستعمال وهي حدث ضرر بالمؤجر أو بالعين المؤجرة ، أما إذا لم يترتب على استعمال العين على غير النحو السابق ثمة ضرر بالمؤجر أو بالعين المؤجرة، فإن الاستعمال يكون جائزا ولا مستثوية على المستأجر بشأنه .

وهذا الحكم قلبي القواعد العامة إذ المؤجر يعتبر متجاوزا حدود حقه إذا أراد منع المستأجر من تغيير نوع الاستعمال حيث يتفق عنه الضرر من ذلك، كما أنه يمكن استخلاص ذلك قياسا على حكم المادة ١/٥٨٠ مدني التي تخول المستأجر

الحق فى إجراء تغيير فى مادة الشئ إذا لم يترتب عنه ضرر للمؤجر، فإذا كان للمستأجر عند انتفاء الضرر أن يحدث التغيير المادى فى العين كان له من باب أولى أن يغير من الاستعمال الذى يباشر فيها، إذا أن هذا لا يعمد أن يكون تغييرا معنويا فيها. فمن يستأجر أرضا ليزرعها قمحا، يمكن أن يزرعها فولاً، ومن يستأجر حانوتا لتجارة الفاكهة يمكنه أن يباشر فيه تجارة الخضروات، وكل ذلك على فرض انتفاء الضرر (١).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

« مفاد المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبقة على واقعة الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الاستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد، ومقرراً مبدأ امتداد عقود الإيجار امتداد تلقائياً، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزامه الخاص باستعمال العين المؤجرة المشار إليه فى المواد ٥٧٩، ٥٨٠، ٥٨٣ من القانون المدنى، ولئن كان المستفاد من هذا النص أن للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالاً يناقضى شروط العقد، إلا أن هذا النص جاء خلواً مما يقيد سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ، ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توفر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه، وإذا كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدنى أنه متى تعين الاستعمال المحدد الذى أجزت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ولا يعمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر على أن يستثنى الحالة التى لا يترتب على هذا التغيير فى نوع

الاستعمال ضرر للمؤجر، فتنفى عند ذلك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا، لما كان ماتقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر وأعتبر أن مجرد تغيير وجه استعمال العين المؤجرة حتى ولو لم ينجم عنه ضرر للمالك، يجيز الإخلاء ولم يجعل للمحكمة سلطة تقديرية في هذا الشأن، فإنه يكون قد خالف القانون» .

(طعن رقم ٣٤٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣)

٢ - «إذا كان الحكم - الذى قضى بإخلاء المستأجرين قد استند إلى مستندات الطاعنين - المستأجرين - وإلى أقوال شهودهم الذين شهدوا - كما أهان الحكم - بأن الطاعن الأول استعمل عين النزاع "ورشة ميكانيكية" وانتهى إلى ثبوت الضرر بالمؤجرين لتغيير استعمال العين من مكتبة إلى ورشة، وهو من قبيل المعلومات العامة المفروض علم الكافة بها فإن النعي يكون غير سديد» .

(طعن رقم ٧٨١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/١٣)

٣ - «طريقة استعمال العين المؤجرة مردها لإرادة المتعاقدين مادامت لا تخالف قاعدة أمرة في التشريعات الاستثنائية فإن اتفاقهما يكون في هذا النطاق مشروعاً ومن ثم واجب الإعمال فتادها لما يترتب على مخالفة ذلك من ضرر سواء بالعين ذاتها أو بمصلحة مادية أو معنوية للمؤجرة أو لمن يكون المؤجر ضامناً لهم علم التعرض أو الإضرار بمصالحهم ولا جناح على الطرفين في أن يتفقا على تحديد النطاق الذى يعتبر معه الفعل مؤذياً إلى إحداث الضرر سواء أكان واقعاً داخل العين المؤجرة أو مستطيلاً إلى ما يتصل بها مادامت هي السبيل المباشر لوقوع الفعل المؤذى إلى إحداث الضرر ذلك أنه لما كان العقد هو شريعة المتعاقدين المادة ١٤٧ من القانون المدنى وأن من الواجب تنفيذه طبقاً لما اشتمل عليه المادة ١٤٨ فإنه يكون هو مصدر

المستولية العقدية التي يملك طرفاها تعديل قواعدها تخفيفا أو تشديدا في نطاق المشروعية ويكون اتفاقهما بشأنها في عقد الإيجار الذي ينظم حدود استعمال المستأجر للعين المؤجرة بما لا يضر بالمؤجر من شروط الإيجار التي يترتب على مخالفتها تحقق الأثر المبين في الفقرة (ج) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهو إخلاء المكان المؤجر حالة توافر شروطها، لما كان ما تقدم وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد إيجار العين مثار النزاع قد حذر على الطاعن استعمال البدروم والسطح والحديقة أو إحداث أى تعديل فيها دون إذن كتابي من المالك وأن قوام دعوى المطعون عليه - المؤجر - أن الطاعن - المستأجر - قد خالف هذا الخطر العقدي المتصل بطريقة استعمال العين المؤجرة بما يعتبر معه مخالفة لحكم الفقرة (ج) آنفة الذكر فإن الدعوى الماثلة تكون ناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مما يسلكها في عداد ماتخص به المحكمة الابتدائية ويكون الدفع بعدم اختصاصها على غير أساس».

(طعن رقم ٦٣٣ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/١٧)

٤ - «جرى قضاء هذه المحكمة على أن للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أغل المستأجر في استعماله للمكان بالتزاماته المتعلقة بهذا الاستعمال المنصوص عليها في المواد ٥٧٩، ٥٨٠، ٥٨٣ من القانون المدني والتي تلحق بالمؤجر ضررا. ولما كان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين والذي نظم حقوقهما والتزاماتهما المتبادلة قد حذر على الطاعن - المستأجر - استعمال بدروم المنزل وحديقته وكان الحكم المطعون فيه - الذي قضى بإخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المعقولة في عقد الإيجار - موافقا لصحيح القانون ومؤيدا

إلى النتيجة التى خلص إليها فإن النعى عليه لمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه يكون على غير أساس»

(طعن رقم ٦٣٣ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٧/٥/١٩٨٠-أنظر أيضا طعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٨/٤/١٩٨٣ - منشور بهند ٢٩٤) .

وتقدير ما إذا كان قد ترتب على تغيير الاستعمال ضرر من عدمه، هو من المسائل الموضوعية التى يستقل بها قاضى الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض متى كان استخلاصه سائفا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - « .... وكان استخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع مادام الدليل الذى أخذ به فى حكمه مقبولا قانونا وإذا كان ما أورده الحكم فى ذلك سائفا وتؤدى إليه المقدمات التى ساقها فإن النعى عليه بالفساد فى الاستدلال يكون غير سديد» .

(طعن رقم ٤٥٠ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١١/٥/١٩٧٧)

٢ - «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ٢٣ ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حظر التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر، وتقدير ما إذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر يشكل إساءة للاستعمال ضارة بالمؤجر من المسائل التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع دون رقابة متى كان استخلاصه سائفا وإذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتمد بتقرير التحبير الذى انتهى إلى حدوث ضرر لحق المالك والسكان والعين المؤجرة بمثل فى أن اقتطاع الطاعن جزءا من الحديقة وإقامة ثلاث حظائر للدجاج ورابعة للحمام عليها يعتبر استعمالا غير مألوف وينطرى على إقلاق لراحة السكان

واضرار بالصحة العامة، وهو قول منطقي له سندُه فإن النعمى يكون على غير أساس».

(طعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠)

٢٩٠ - موافقة المؤجر ترفع المخالفة عن المستأجر :

سواء أتيق فى العقد صراحة على كيفية استعمال العين، أو استخلص هذا الاتفاق ضمنا، أو كانت العين تستعمل بحسب ما أعدت له. فإنه لا يجوز للمستأجر أن يستعملها فى غير هذا الغرض بدون إذن المؤجر. ويفترض فى كل تغيير يحدثه المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة بغير إذن من المؤجر أنه ضار بالمؤجر، ويقع على المستأجر عبء إثبات عكس ذلك<sup>(١)</sup> ورضا المستأجر بتغيير الاستعمال يرفع المخالفة عن المستأجر فتنتفى عنه المسؤولية عن فعله .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «من المقرر أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر، إلا أنه يشترط فى ترتيب الإخلاء على وقوع تلك المخالفات أن يكون قد وقعت دون رضا المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة»

(طعن رقم ٨٦٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

ورضاء المؤجر كما يكون صريحا قد يكون ضمنيا، كما إذا علم المؤجر بالتغيير فى الاستعمال ولم يعترض عليه خلال مدة معقولة.

---

(١) عبد الناصر المطار ص ٥٣٨.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه - الذى قضى بإخلاء الطاعن من العين المؤجرة لتغييره وجه استعمالها - أن الطاعن أقام استئنافه على علم المطعون ضدها الأولى ووكيلها المطعون ضده الثانى باستعمال العين المؤجرة فى صنع الحلوى، تبعاً لإقامتها فى المبنى الكائن به المحل المؤجر، وسكوتها عن اتخاذ أى إجراء طيلة ست سنوات، مما يفيد موافقتها ضمناً على هذا الاستعمال، فإن الحكم إذ لم يعتد بهذا الدفاع - تأسيساً على أن موافقة المطعون ضده الثانى على تعديل شروط العقد الذى أبرمه بصفتها وكيلاً عن زوجته المطعون ضدها الأولى تقتضى صدور توكيل خاص له بذلك يكون قد قصر عن مواجهة حقيقة ما أثاره الطاعن فى دفاعه من أن الموافقة الضمنية على وجه الاستعمال المرفوض تمت أيضاً من جانب المطعون ضدها الأولى وهو دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى» .

(طعن رقم ٧٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦)

٢ - «من المقرر فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر، إلا أنه يشترط فى ترتيب الإخلاء على وقوع تلك المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضاء المؤجر، لأن رضاء المؤجر يرفع عنها وصف المخالفة».

(طعن رقم ٦٥٨ لسنة ٤٨ق - جلسة ١٩٨٣/٢/١٤ - غير

منشور).

والرضا كما يكون صريحا يكون ضمنيا وذلك باتخاذ موقف لاتدع ظروف الحال شكاً في دلالته على هذا الرضا .

**وقد قضت محكمة النقض بأن :**

«إذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما أورده من قرائن أن نية المتعاقدين اتجهت إلى عدم إعمال ماتضمنه عقد الإيجار من تحويل المؤجر الحق في طلب إزالة ماقد يقيمه المستأجر على العين من مبان وأن البائع للمؤجر أجاز ضمنا إقامة البناء محل النزاع، وكان هذا الاستخلاص سائفا ومستمدا من وقائع تؤدي إليه فإنه لامتعب على المحكمة في ذلك لتعلقه بأمر موضوعي».

(طعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٦/١١ - راجع أيضا طعن ٧٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦ المنشور بهذا اليند)

غير أن مجرد علم المؤجر بتغيير استعمال العين لايعنى موافقة المؤجر عليه.

**وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :**

«مجرد العلم - علم المؤجر - بتغيير استعمال العين المؤجرة لايعنى الموافقة عليه»

(طعن رقم ٧٨١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/١٣)

**٢٩١ - التزام المستأجر بعدم ترك العين بدون استعمال :**

المستأجر ملزم بإجراء كل مايلزم لحفظ العين حتى لاتهلك أو تتلف فتضيق على صاحبها، وتقشياً مع هذه الفكرة، يجب على المستأجر ألا يترك العين بدون استعمال، إذا كان من شأن هذا الترك أن يلحق ضرراً بالعين أو ضرراً بالمؤجر. فإذا كان ترك العين بدون استعمال لايلحق ضرراً بالعين المؤجرة، فلا مسئولية على المستأجر في عدم استعمالها.



ومعنى ذلك أن الانتفاع بالشئ المؤجر، وإن كان حقا للمستأجر، إلا أنه واجب أيضا عليه. فلا يجوز للمستأجر أن يهجر منزلا استأجره للسكنى ولا يترك من يهتمه بالصيانة، أو يتردد عليه فى فترات مناسبة من أجل هذا الغرض فيترتب على ذلك حدوث تلف أو تخرب بالمنزل أو أى ضرر آخر نتيجة عدم تنظيفه أو تهينته، كوجود حشرات ضارة .

ولا يجوز لمن يستأجر أرضا زراعية أن يتركها بدون زراعة، إذا كان فى هذا الترك إتلاف لها، كأن يترتب عليه ظهور حشائش ضارة فيها يصعب اقتلاعها فيما بعد.

وكذلك لا يجوز له ترك الأرض بدون زراعة إذا لم يكن بين الاقتدار، إذ فيما تنتجه الأرض من محصول ضمان للمؤجر فى الوفاء بالتزامات المستأجر، فعدم زراعتها يفوت عليه هذا الضمان .

ولا يجوز لمن يستأجر محلا تجاريا، ترك المحل بدون استعمال، إذ يترتب على هذا الترك انصراف العملاء .

إلا أنه يجوز ترك العين بدون استعمال ولو ترتب على ذلك ضرر بالمؤجر أو بالعين وذلك فى الحالات الآتية :

- ١ - وجود اتفاق بين المؤجر والمستأجر، كما إذا أجرت للعين للتصنيف أو التشيئة، إذ لامتثالية على المستأجر فى تركها فى أوقات السنة الأخرى.
- ٢ - وجود عرف جارى. فقد يوجد عرف يجرى بخلق بعض الأماكن المؤجرة فترة معينة، كإغلاق المستأجر المحل التجارى المدة اللازمة لإجراء الجرد أو لقضاء إجازة جرى العرف بها.
- ٣ - وجود ظروف طارئة، فقد توجد ظروف طارئة تبرر ترك الشئ دون استعمال، كأن تترك الأرض بدون زراعة لتعذر ربيها، واضطرار المستأجر إلى ترك الشقة المؤجرة بسبب خطر يهدد حياته كما لو كان المبنى مهدداً بالسقوط أو بسبب زلزال يهدد المنطقة الكائن بها المبنى .

إنما ليس معني ما تقدم إلزام المستأجر بنفسه باستعمال العين المؤجرة ، وإنما له أن يترك الغير يقوم بهذا الاستعمال في الحدود التي يسمح بها القانون أو العرف ، كتأجيرها من الباطن أو التنازل عنها للغير إذا كان العقد لا يمنعه من ذلك ، أو بأن يعهد مستأجر الحانوت باستغلاله لوكيل عنه في الحالات التي لا يمنعه العقد أو العرف من ذلك .

٢٩٢- جزاء إخلال المستأجر بالالتزام باستعمال العين علي النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له :

إذا أخل المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه بالعقد، أو بحسب ما أعدت له العين إذا لم يوجد اتفاق على الاستعمال، وذلك بأن استعمل العين في غير ما يجوز له ، أو تركها بدون استعمال أصلاً ، بالتفصيل المتقدم ذكره ، تحمل بالمسئولية التي تقترب على الإخلال بالالتزام طبقاً للقواعد العامة .

فيجوز للمؤجر طلب التنفيذ العيني ، أي كف يد المستأجر عن الاستعمال غير الجائز له إذا كان ذلك ممكناً ، وله أن يلجأ في ذلك إلى طريق التهديد المالي . ويجوز له عند الاقتضاء أن يطلب وضع العين تحت الحراسة لإدارتها على الوجه الواجب .

كما يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد ، والقضاء بالفسخ جوازي للقاضي، وهو يقضى به إذا كان الضرر الذي لحق بالمؤجر أو بالعين المؤجرة جسيماً يبرر الفسخ .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

« عقد الإيجار . عقد رضائي . خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة . مؤداه . جواز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين إن كان غير مكتوب . التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له إن لم يكن هناك اتفاق ، إحداث المستأجر تغييراً بالعين المؤجرة بغير إذن المؤجر . للأخير حق إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها . »

(ملعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٨)

مادة (٥٨٠)

١ - لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر.

٢ - فإذا أحدث المستأجر تغييراً فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها، وبالتعويض إن كان له مقتضى .

الشروع

٢٩٣ - حظر إجراء تغيير بالعين المؤجرة :

حظرت الفقرة الأولى من المادة على المستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .  
والمقصود بالتغيير المحظور على المستأجر ، التغيير المادى فى ذات العين أو ملحقاتها ، كفتح نافذة جديدة فى جدار المسكن أو سد مكان نافذة موجودة ، أو قلع شجرة من أشجار الحديقة أو سد مرمى أو مصرف فى أرض زراعية .  
أما إذا لم يلحق التغيير مادة العين وإنما اقتصر على كيفية استعمال العين وهو ما يطلق عليه التغيير المعنوى فإنه يخضع لحكم المادة ٥٧٩ مدنى .  
وقد قضت محكمة النقض بأن :

« متى كان مانسبته الطاعة إلى وزارة التربية والتعليم من إساعة استعمال العقار - المستولى عليه ليكون مدرسة - وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره ، لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى، بل يكون إن صح وقوعه خطأ جسيماً يستوجب تعويضاً مستقلاً عن الضرر الناشئ عنه، لا تشمل له الزيادة المقررة مقابل

مصاريف الصيانة والاستهلاك غير العاديين، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور يعيبه ويستوجب نقضه في هذا الخصوص».

(طعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦)

٢٩٤ - اشتراط حصول ضرر للمؤجر :

لا يحظر على المستأجر إجراء تغيير بالعين المؤجرة، إلا إذا كان هذا التغيير يترتب ضرراً للمؤجر .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«مفاد المادة ٥٨٠ مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجرة إذا كان ينشأ عنه ضرر .. إلخ» .

(طعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢)

(انظر أيضاً طعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١/٢٦)

١٩٧٧ متشور ب٢٩٨

والملاحظ أن المشرع يتحدث عن الضرر بالمؤجر وليس بالعين المؤجرة، وهذا مفاده أن حق المؤجر فى الاعتراض على التغيير لا يرتبط بحدوث ضرر بالعين نفسها وإنما يترتب الضرر أيضاً إذا لحق المؤجر<sup>(١)</sup>. ويلحق الضرر المؤجر إذا أخل بإحدى مصالحه التى يحمىها القانون مادية أو أدبية، حالاً كان هذا الإخلال أو مستقبلاً مادام لا ريب واقعاً وكذلك بتهديد أى من هذه المصالح تهديداً جدياً إذ فى هذا تعرض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالاً بحق صاحب المصلحة فى الاطمئنان إلى فرصته فى الانتفاع الكامل بها بغير انتقاص .

(١) محمد حسان لطفى ص ٢١٢ .

وبالترتيب على ذلك يتحقق الضرر بالمؤجر إذا ترتب على تغيير الاستعمال الإضرار بمستأجر آخر لالتزام المؤجر بالضمان قبل المستأجر الآخر .  
وقد أوضحت ذلك محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٨٠/١/٢٦ في الطعن رقم ١٠٨ لسنة ٤٥ ق إذ ذهبت فيه إلى أن :

«الإضرار بالمؤجر- الذى يبيح له إخلاء المستأجر للتغيير فى العين المؤجرة - يتحقق بالإخلال بإحدى مصالحه التى يحميها القانون. مادية كانت أو أدبية حالا كان هذا الإخلال أو مستقبلاً مادام لا ريب واقعاً إذ كل فى الحق فى الاحتواء برعاية القانون سواء، يقوم كذلك بتهديد أى من هذه المصالح تهديداً جدياً إذ فى هذا تعرض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالاً بحق صاحب المصلحة فى الاطئنان إلى فرصته فى الانتفاع الكامل بها بغير انتقاص وهو مايشكل إضراراً واقعاً به، وكان على المؤجر حسبما تقضى به المادة ٥٧١ من القانون المدنى "أنه يمتنع عن كل مامن شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر" وكان من المقرر أنه وإن كان لاستثنائية على المؤجر عن التعرض للمادى الواقع على المستأجر منه إذا كان صادراً من الغير إلا أن يكون مسئولاً عنه إذا كان هذا الغير مستأجراً منه أيضاً إذ يعتبر بذلك فى حكم أتباعه المشار إليهم فى المادة ٥٧١ من القانون المدنى باعتبار أنه تلقى الحق فى الإيجار عنه وأن صلته به هى التى مكنت له من التعرض للمستأجر الآخر، فيمتد ضمان المؤجر إلى هذا التعرض، لما كان ماتقدماً، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فيما ارتآه من تحقق الضرر بالمطعون عليه نتيجة فعل الطاعن إلى ما يصيب المستأجرين المجاورين لهذا الأخير من ضرر يتمثل فى سهولة التسلل إلى

مساكنيهما بما يعتبر معه المظنون عليه مسئولاً عنه تجاههما، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون» .

وقد قضت محكمة مصر الابتدائية في شأن الضرر الأدبي بأنه يجب أن يكون الضرر الأدبي مما يعد إساءة من المستأجر لاستعمال حقه في الانتفاع بالمكان المؤجر على وجه تتشأ عنه فضيحة أو تأذ لناموس وكرامة عائلات باقى السكان أو توجب مضايقتهم، وعليه فمجرد وقوع شجار بين المستأجر وبين أحد سكان المنزل مستأجراً كان هذا الأخير أو مالكا، لا يرتفع إلى مرتبة الاستعمال الضار فى القانون (١٨ يناير ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨٢ ص ٦٤٨) .

ويعتبر التغيير غير ضار بالمؤجر إذا كان من الممكن للمستأجر إزالة أثره وإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها دون أن يصيبها تلف من إجراءاته (١) .

#### ومثال ذلك ما يأتى :

١ - هدم حائط بالشقة المؤجرة يفصل بين غرفتين لعمل ديكور بالشقة، فهو يترتب عليه تحسين المنظر ، طالما لم يكن من شأنه التأثير على متانة المبنى (٢) .

٢ - إقامة المستأجر صندرة بالمحل المؤجر لكى يزوال هو وعماله عملهم اليومي فيها (٣) أو لاستعمالها فى التخزين .

٣ - إجراء المستأجر تعديلات فى العين المؤجرة لا تتعدى إقامة حاجز من الخشب والزجاج فى شرفة الشقة التى يشغلها ليمتسنى له الانتفاع بها كحجرة (٤) .

---

(١) الشهورى ص ٦٩٨ وما بعدها - عبد الباقى ص ٣٢٧ - خميس خضر ص ٢٥٧ وما بعدها .

(٢) شبين الكوم الكلية فى الدعوى رقم ١٥٧٩ لسنة ١٩٧٥ - جلسة ١٨/١٢/١٩٧٩ .

(٣) الاسكندرية الكلية فى الدعوى رقم ١٦٩٠ لسنة ١٩٧٩ - جلسة ٩/١١/١٩٧٩ .

(٤) مصر الكلية ١٥/١٠/١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٩ ص ٦١٠ .

٤ - إجراء المستأجر فتحة بين شقتين متلاصقتين فى مبنى واحد تيسيراً للارتفاع بهما .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «إذا كانت محكمة النقض قد انتهت إلى رفض الطعن - المنضم - المرفوع من المطعون عليه فى الطعن المائل عن الحكم رقم ٧٥١ لسنة ٣٠ ق استئناف الاسكندرية التى قضى بصحة ونفاذ عقد الإيجار الشفوى الصادر من المطعون عليه - المالك - إلى الطاعن الأول عن الشقة رقم ٨ الملاصقة لشقة رقم ٧ - موضوع الداعى المائل - فإن مؤدى ذلك أن التغيير الذى قام به الطاعن مستأجر الشقتين - بإجراء فتحة بينهما لتيسير الارتفاع بهما - لم يترتب عليه ضرر على النحو السالف بيبانه، وكان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التغيير المحظور على المستأجر فى حكم المادة ٢/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو الذى يلحق ضرراً بالعين المؤجرة أو بالمؤجر، فإن دعوى المطعون عليه تكون بذلك على غير سند من القانون خليفة بالرفض» .

(طعن رقم ٥١٩ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٢/٤/١٩٨٠)

٢ - «النص فى المادتين ٥٧٩، ٥٨٠ من القانون المدنى على التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر، يدل على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة فى الغرض الذى أجزت من أجله، فإن تحدد هذا الاستعمال فى العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه، وألا يعمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أى تغيير ماذى بالعين المؤجرة كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بتوعيه المادى والمعنوى ، والذي لا يترتب عليه ضرر للمؤجر، فتنتفى عندئذ

حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزاً، ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظراً صريحاً للتغيير بكافة صوره، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدني التي تنص على أن "يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية :

١ - "إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير". وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير المادي والمعنوي ثابت من تقرير الخبر لأن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجرة بغير إذن من المطعون ضده واستعمل إحداها كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفاً لما اتفق عليه في العقد من استعمال العين المؤجرة كمخزن للحديد والحردة فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادي والمعنوي .

(طعن رقم ١٧١ لسنة ٥٢ ق-جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨)

٢٩٥ - إثبات عدم حصول ضرر للمؤجر نتيجة التغيير في العين المؤجرة :

يقع على عاتق المستأجر عبء إثبات عدم حصول ضرر للمؤجر نتيجة تغيير استعمال العين المؤجرة<sup>(١)</sup> .

وإذا أثبت المستأجر عدم حصول ضرر من التغيير للمؤجر، فإن مسئوليته تنتفي ولو كان قد نص في العقد على حظر التغيير<sup>(٢)</sup> .

---

(١) السنهوري ص ٦٩٩ - مرقس ص ٤٧٥ .

(٢) مرقس ص ٤٧٦ - وعكس ذلك السنهوري ص ٦٩٩ - عبد الباقي ص ٣٢٦ هامش (٤)

- خميس خضر ص ٢٥٨ .



وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «يشترط لقيام حق المؤجر فى طلب إخلاء العين المؤجرة تبعاً لإجراء المستأجر تعديلات أو تغييره من استعمالها وفقاً لنص الفقرة «ج» من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وعلى ماجرى به قضاء محكمة النقض - أن يلحق المؤجر ضرر من جراء ذلك، وأنه لا يفى عن التحقق من توافره النص فى العقد على منع المستأجر من إجراء هذه التعديلات، لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذا طرح دفاع الطاعن القائم على عدم ترتب أية أضرار على استغلاله العين المؤجرة فى تصنيع الحلوى على سند من أن تضمين العقد حظراً على المستأجر من إدخال تعديلات على العين المؤجرة يكفى لقيام حق المؤجر فى طلب الإخلاء، يكون قد حجب نفسه عن تحييص دفاع جوهرى للطاعن» .

(طعن رقم ٧٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦)

٢٩٦ - تقدير الضرر موضوعي :

تقدير ما إذا كان قد ترتب على التغيير بالعين المؤجرة ضرر للمؤجر من عدمه أمر موضوعي مستقل بتقديره قاضى الموضوع، دون رقابة عليه من محكمة النقض مادام الدليل الذى أخذ به فى حكمه مقبولاً وإذا كان مأورده الحكم فى ذلك تؤدى إليه مقدماته .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«يعتبر استخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع ، مادام الدليل الذى أخذ به فى حكمه مقبولاً وإذا كان مأورده الحكم فى ذلك تؤدى إليه المقدمات التى ساقها» .

(طعن رقم ٤٥٠ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٥/١١)

## ٢٩٧ - جواز التغيير فى العين المؤجرة بإذن المؤجر :

يجوز للمستأجر إجراء تغيير فى العين المؤجرة ولو ترتب عليه ضرر بالمؤجر، إذا أذن له المؤجر فى ذلك، لأن المنع مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز له أن ينزل عنه .

ويصح أن يكون إذن المؤجر أثناء الإيجار، كما يصح أن تأتى موافقة المؤجر بعد انقضاء الإيجار فتكون إجازة للتغيير .  
والإذن قد يكون صريحاً أو ضمنياً .

والإذن الصريح قد يكون عاماً أو خاصاً، والإذن الخاص هو الذى يحدد نوعاً بذاته من التغيير، فيكون الإذن قاصراً على هذا النوع من التغيير ولا يجوز تغييراً آخر .

والإذن العام هو الذى يجيز للمستأجر إجراء التغييرات التى يرى أنها تنفيه فى الانتفاع بالعين، فلا ينصب إلا على التغييرات العادية المألوفة فى الظروف العادية والتى تعينها طبيعة العين المؤجرة، وما أعدت له بحسب تلك الطبيعة، ولا ينصرف هذا الإذن إلى التعديلات الجوهرية التى تحوّل معالم العين وتتناول كياناتها وتبدّل شكلها كرفع أرضيتها ووضع أساسات ضخمة عميقة وإقامة مبان مسلحة وأسقف تغطى الأرض .

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٨/٢/٢٢ فى الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق بأن :

«مفاد المادة ٥٨٠ مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجرة إذا كان ينشأ عنه ضرر إلا بإذن المؤجر، ويستوى أن يكون الإذن صريحاً أو ضمنياً . وإذا عين الإذن نوعاً معيناً من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزاً وتعين التزام نطاقه ومداه، أما إذا ورد الإذن بصيغة عامة تجيز

للمستأجر إجراء التغييرات التي يرى أنها تفيده في الانتفاع بالعين، فإنه لا ينصب إلا على التغييرات العادية المألوفة في الظروف العادية والتي تعينها طبيعة العين المؤجرة وما أعدت له بحسب تلك الطبيعة، ولا ينصرف هذا الإذن إلى التعديلات الجوهرية التي تمحو معالم العين وتتناول كيائها وتبدل شكلها .

والإذن الضمني يستخلص من ظروف الحال ، فيعتبر أن هناك إذناً ضمناً بإجراء التغيير، إذا استلزمه الغرض الذي من أجله أجرت العين، فإذا أجر مكان ليكون مصنعاً مثلاً، أفاد ذلك قصد المؤجر السماح للمستأجر بإجراء التغييرات اللازمة لتجهيز المصنع كتركيب الآلات والأجهزة المختلفة، بشرط ألا يكون في ذلك تهديد لسلامة العقار .

غير أنه يجب التحرز في تفسير الإذن الضمني وعدم القول به إلا إذا كانت الظروف تقطع به، فلا تعتبر مطالبة المؤجر للمستأجر بالأجرة وقبضها منه إذناً ضمناً في التغييرات التي أجراها المستأجر (١) .

وعلم المؤجر بالتغيير وسكوته فترة طويلة رغم هذا العلم دون اعتراض منه، يمكن اعتباره إذناً ضمناً للمستأجر بإجراء التغيير (٢) .

وقد أخذت بهذا الرأي محكمة النقض بصدده طلب الإخلاء لتأجير العين من الباطن بالمخالفة للفقرة (ج) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وما يقابلها من نصوص التشريعات السابقة على القانون الأخير .

---

(١) السنهوري ص ٧٠٢ هامش (١) - عبد الباقي ص ٣٢٨ هامش (٢) .

(٢) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية - الجزء الأول - وانظر الأحكام المنشورة في المجلد الثاني عشر شرح للمادة ٥٩٣ .

أما مجرد علم المؤجر بإجراء التغيير فلا يعتبر موافقة منه على إجراءاته  
لانتفاء التزام بين هذا الموقف السلبي. والتعبير الإيجابي عن الإرادة  
: ( أنظر أحكام النقض المنشورة بالمجلد الثاني عشر شرح المادة ٥٩٣ ) .

## ٢٩٨ - جزاء الإخلال بالتزام المستأجر بعدم تغيير العين المؤجرة بدون إذن المؤجر :

نصت الفقرة الثانية من المادة على الجزاء الذي يوقع على المستأجر عند  
إخلاله بالتزامه بعدم إجراء تغيير بالعين المؤجرة بدون إذن المؤجر فغولت المؤجر  
طلب إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له  
مقتض، وظاهر هذه الفقرة أنها أعطت المؤجر حق التنفيذ العيني والتعويض فقط،  
ولم تخوله حق طلب الفسخ .

إلا أن هذا لا يعنى أن المادة حرمت المؤجر من حق الفسخ وهو حق تغوله له  
القواعد العامة إذا كان الإخلال جسيماً، ويبدو أن إغفال الفسخ جاء من قبيل  
السهو (١) .

## وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - « متى أجرى المستأجر تغييراً جوهرياً فى العين المؤجرة متجانهاً مع  
طبيعتها اعتبر رغم الإذن الوارد فى صيغة عامة بإجراء التغيير مخلأً  
بالتزامه وجاز للمؤجر المطالبة بإزالة التعديلات أو الفسخ مع التعويض فى  
الحالتين إن كان له مقتض، ولا يلتزم المؤجر بالتريث إلى نهاية مدة الإيجار،  
إذ مجرد إحداث التغيير يجعل المستأجر مخلأً بالتزام يترتب عليه القانون فى  
ذمته مفروض بمقتضى المادة ٥٨٠ من القانون المدنى أثناء مريان عقد

---

(١) وقد علل البعض ذلك بأن الشارع خص إعادة العين إلى أصلها مع التعويض لأن ذلك هو  
الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه ويتحتم على القاضى إيجابته (خميس خضر  
ص ٢٥٨) .

الإيجار وهو سابق ومستقل عن الالتزام برد العين بالحالة التي سلمت عليها فى معنى المادة ٥٩١ من ذات القانون والذى لا يصادف محله إلا بعد نهاية العقد، ولا ماسخ للقول بأن المشرع قصد بإغفال النص على الفسخ فى المادة ٥٨٠ أن المؤجر يجب أن ينتظر إلى نهاية الإيجار، لأن المطالبة بالتنفيذ العينية والفسخ مع التعويض فى الحالتين مستمد من القواعد القانونية العامة. لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار انصب على دارين للخيانة إحداها شتوية والأخرى صيفية بما تتحدد معه طبيعة العين المؤجرة، وأن عبارة الإذن بالتغيير جاءت بصيغة عامة فلا ينصب إلا على التغييرات المادية المألوفة المتفقة مع طبيعة العين المؤجرة وفى الظروف المعتادة. وكان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير التغير فى دعوى إثبات الحالة أن المطعون عليه الثانى أزال معالم الدار الصيفية بحيث درست آثارها وأمضى شكلها واندثر كيانها، فهدمت الحجرات المخصصة للآلات السينمائية ومحطمت كافة المقاعد واختفت كل أجهزة العرض ومكبرات الصوت والتوصيلات الكهربائية واستعملت ساحة العرض كمخزن وترك باقيا أرضاً فضاء، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر هذه التغييرات مما يجيزه الترخيص الصادر من مأمور التفليسة باعتباره مثلاً للمؤجر وانتهى إلى أن الدعوى مرفوعة قبل أنائها مع أن منها هو مجاوزة المستأجر للحدود التى يتقيد بها رغم الإذن، وأن من حق المؤجر المطالبة بالتعويض أثناء سريان عقد الإيجار فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور .

(طعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢)

٢ - «الزام المستأجر بالآ يحدث تغييراً فى العين المؤجرة. النص على جواز إلزامه بإعادة الحال إلى ما كانت عليه . م ٢/٥٨٠ مدنى . لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره» .

(طعن رقم ٢٣٢٥ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/٢٢)

٣- « مخالفة المستأجر التزامه بعدم إحداث تغيير بالعين المؤجرة دون إذن من المؤجر . م ٥٨٠ مدنى . حق المؤجر فى طلب التنفيذ العينى بإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض إن كان له مقتضى » .

**( طعن رقم ١٧٨٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ )**

٤- « عقد الإيجار . عقد رضائى . خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة . مؤداه . جواز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين إن كان غير مكتوب . التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو حسب ما أعدت له إن لم يكن هناك اتفاق . إحداث المستأجر تغيير بالعين المؤجرة بغير إذن المؤجر . للأخير حق إلزامه بإعادة العين إلى حالة التى كانت عليها » .

**( طعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٨ )**

٥- « إن الأصل طبقا للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بالألا يحدث تغييرا ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن من المالك ، وقد نصت المادة ٢/٥٨٠ من القانون المدنى على أنه « إذا ما خالف المستأجر هذا الالتزام حاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليه وبالتعويض إن كان له مقتضى » . وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العينى ، وإعادة العين إلى أصلها ، أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى » .

**( طعن رقم ٤٦٢٢ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٦ )**

وعلى ذلك يكون للمؤجر طلب إزالة التغييرات التي أجراها المستأجر وإعادة العين إلى أصلها، مع التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء هذا التغيير ، كما إذا ترتب على هذا التغيير وهن في البناء .

وللمؤجر طلب ذلك ولو قبل نهاية مدة الإيجار <sup>(١)</sup> . وله أن يلجأ في ذلك إلى طريق التهديد المالي (م ٢١٣ مدني) .

وله أيضا الحصول على إذن من القاضي بإزالتها على نفقة المستأجر .

غير أنه يجوز للقاضي طبقاً للقواعد العامة أن ينظر المستأجر إلى وقت انقضاء الإيجار، إذا كان لا يلحق بالمؤجر ضرر من الانتظار <sup>(٢)</sup> فقد نصت الفقرة الثانية من المادة ١٥٧ مدني على أنه يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك .

وللمستأجر - كما ذكرنا - طلب فسخ العقد والقاضي سلطة تقديرية في إجابة طلب الفسخ وهو لا يقضي به إلا إذا كان التغيير جسيماً . وطلب الفسخ لا يحرم المؤجر من طلب التعويض .

وللمؤجر التنازل عن حقه في طلب الإزالة أو الفسخ أو التعويض، سواء كان تنازله صريحاً أو ضمناً يستفاد من الظروف والملابسات المحيطة بموقفه ، وإذا

---

(١) السنهوري ص ٧٠٤ - منصور مصطفى منصور ص ٥١٧ - الصده ص ٢١٨ - محمد عمران ص ١٩٩ - نقض طعن ٦٩٢ لسنة ٤٤٤ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢ - المنشور بالبند السابق .

(٢) عبد الباقي ص ٣٣٠ - محمد حسام لطفى ص ٢١٤ .

تنازل عن حقه لايجوز له الرجوع عن تنازله لأن التنازل تصرف قانوني يصدر من جانب واحد لاحاجة فيه إلى قبول المستأجر .

**وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :**

«مؤدى نص المادة ٨٠ من التقنين المدني أن الشارع ألزم المستأجر بالآ يحدث تغييراً ضاراً فى العين المؤجرة بدون إذن المالك ورتب على الإخلال بهذا الالتزام قيام حق المؤجر فى المطالبة بإلزام المستأجر بإزالة ما يكون قد أحدثه بالعين المؤجرة من تغيير فضلاً عن التعويض إن كان له مقتضى، وإذا كان ترتيب الأثر على هذا الإخلال يتوقف على إرادة المؤجر المنفردة فإن له النزول عن حقه فيه، وليس لهذا النزول شكل خاص، فكما يصح التعبير عنه صراحة يجوز أن يكون ضمناً، ولقاضى الموضوع استخلاص هذه الإرادة من الظروف والملاحظات المحيطة بموقف المؤجر والتي تكشف عن نزوله عن الحق، ولايصح للمؤجر متى ثبت فى حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفاً قانونياً صادراً من جانب واحد لاحاجة فيه إلى قبول المستأجر» .

(طعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١/٢٦)

٢٩٩ - هل يعتبر اتفاق المتعاقدين فى العقد على إعادة الحالة إلى أصلها أو الإبقاء على التعديلات دون مقابل تنازلاً عن

**طلب الفسخ؟**

عرض هذا الأمر على محكمة النقض بمناسبة تطبيق المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (المقابلة للمادة ٣١/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ، فاعتبرت - فى بادئ الأمر - اتفاق المتعاقدين بالعقد على أنه - فى حالة استعمال المستأجر المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر - تعاد الحالة إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو تستبقى



التعديلات التي أجريت بالعين دون مقابل، اتفاقاً على شرط غير الفسخ يمنع من القضاء به، باعتبار أنه يجوز للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بطلب الفسخ إذ جرى قضاؤها علي أن :

١ - «إذا كان البين من مدونات الحكم الابتدائي أن البند السابع من عقد الإيجار محل النزاع الذي يجرى على أنه "غير مسموح للمستأجر بأن يعمل أى تغيير بالمحل الذى استأجره لامن هدم ولابناء ولافتح أبواب ولاشبابيك بدون رضا المالك وأخذ إذن كتابى منه وإذا حصل منه شئ يرجعه إلى أصله ويلزم بالمعطل والأضرار والمالك الخيار بإبقاء تلك التغييرات بدون تكليفه شئ فى مقابلها أو ترجيعها لأصلها ومصاريفها علي المؤجر» وكان ظاهر هذا البند يفيد أن نية العاقدين قد انصرفت إلى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحال إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء على هذه التعديلات دون تحميل المؤجر نفقاتها ، وكان الحكم المطعون فيه قد عمد إلى تطبيق المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك دون أن يبين فى الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ رغم أن يجوز للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التى خولها إياه التشريع الاستثنائى فى كل أو بعض المواضع التى تجيز له طلب فسخ العقد والإخلاء ماعددته تلك المادة، فإنه يكون متعيناً نقضه» .

(طعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٧/١١/٢٠)

٢ - «إذا كان البين من الأوراق أن البند السابع من عقد إيجار عين النزاع يجرى على أن "المستأجر غير مأذون بأن يحدث أحداثاً بالمحل مثل هدم أو بناء أو تغيير تفاصيل أو تقسيم الأود أو فتح شبايك وأبواب بدون إذن كتابي من المالك وإن أجرى شيئاً من ذلك فيكون ملزماً بترجييع المحلات لحالتها الأصلية ويدفع قيمة المصاريف والأضرار والمالك يكون له الحق أن ينتفع بالتحسينات والإصلاحات الناشئة عن تلك الإحداثيات . أو بجانب منها بدون ملزومية عليه بدفع قيمتها أو بدفع مبلغ عنها مهما كان» وكان ظاهر هذا البند يعتبر أن نية المتعاقدين قد انصرفت إلى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحال إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء على هذه التعديلات أو بعضها دون تحميل المؤجر نفقاتها وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد عمد إلى تطبيق المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ التي تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك، وقضى بالإخلاء تأسيساً على أن الطاعن «المستأجر» أخل بالتزامه المنصوص عليه في البند السابع من عقد الإيجار بأن أجرى تغييراً في العين المؤجرة دون أن يبين في الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ في هذه الحالة رغم أن للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التي خولها له المشرع في كل أو بعض المواضع التي تجيز له طلب فسخ العقد والإخلاء مما عدته تلك المادة».

(طعن رقم ١٤٧٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/١٤)

إلا أن الهيئة العامة للمواد المدنية بمحكمة النقض خالفت القضاء السابق وذهبت إلى أن الاتفاق في العقد على الشرط المذكور ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة، التي تميز للمؤجر التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض، ومن ثم فإنه لا يحول دون طلب الفسخ .

إذا قضت بتاريخ ١٩٨٥/٣/٢٥ في الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق «هيئة عامة» بأن :

«وحيث أن هذا النعمى غير سديد، ذلك أن الأصل طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني أن المستأجر ملتزم بالآ يحدث تغييراً ضاراً في العين المؤجرة بدون إذن من المالك وقد نصت المادة ٢/٥٨٠ من القانون المدني على أنه "إذا ماخلف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض» وجاء هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني، وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض، فإذا ماخص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها، فإن هذا لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره، لما كان ماتقدم، وكان ماورد بالبند السابع من عقد الإيجار سالف الذكر لا يعدو أن يكون تطبيقاً للقواعد سالفة البيان ولا يحول دون حق المؤجر - المَطْعُون عليه - في طلب الفسخ طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق وهو في هذا الصدد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ طاملاً توافرت شروطه المنصوص عليها بالمادة ١٨/د منه، ومن ثم فإن هذا النعمى يكون لأساس له» .

كما قضت بذلك دائرة الإيجارات بمحكمة النقض إذ ذهبت إلى أن :

١ - «الالتزام المستأجر بالآ يحدث تغييراً في العين المؤجرة. النص على جواز إلزامه

بإعادة الحال إلى ماكانت عليه. م. ٢/٥٨ مدني. لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره» . .

(طعن رقم ٢٣٢٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/٢٢)

٢ - (أ) - «الأصل طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني أن المستأجر وفقاً لنص المادة ٥٨٠ منه ملتزم بالألا يحدث تغييراً في العين المؤجرة دون إذن من المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير غير ضاربه، وإذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض وإذ جاء هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة فإنه يجوز للمؤجر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يطلب التنفيذ العيني بإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض ذلك أنه لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره أن يكون المشرع قد خص بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها كجزء طبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه» .

(ب) - إذا كان عقد الإيجار - سند الدعوى - المرفق بالأوراق المؤرخ (.....) قد تضمن في البند السابع منه التزام المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية إذا ما أبرى بها تغييرات مادية وأجاز للمالك أن ينتفع بالتحسينات والإصلاحات الناشئة عن تلك التغييرات دون مقابل وإن كان ماورد في هذا البند لا يعمد أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة سائلة البيان ولا يحول دون حق المؤجر - الطاعن - في طلب الفسخ طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق طالما توافرت الشروط اللازمة لإخلاله

العين المؤجرة. وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض دعوى الطاعن على سند من الاتفاق بما تضمنه من جزاء على إجراء التعديلات بالعين وهو مجرد إعادتها إلى حالتها الأصلية يكون هو قانون الطرفين والواجب التطبيق لخلو العقد من الاتفاق على الفسخ عند وقوع المخالفة وإذا رتب الحكم على ذلك استبعاد تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون» .

(طعن رقم ١٧٨٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢)

مادة (٥٨١)

- ١ - يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك مادامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار .
- ٢ - فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذه التدخل ، على أن يتكفل بما ينقله المؤجر .

الشروط

- ٣٠٠ - إجازة وضع المستأجر أجهزة بالعين المؤجرة :  
أجازت المادة للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك من الوسائل الحديثة .  
وقد أجازت ذلك باعتبار هذه الأجهزة أصبحت من مقتضيات الحياة الحديثة. فلا يجوز للمؤجر أن يعترض على تركيب المستأجر الأجهزة المذكورة، مادام تركيبها لا يخالف الأصول المرعية ولا يخل بسلامة العقار .  
وإذا كان إدخال هذه الأجهزة يحتاج إلى موافقة المؤجر وجبت عليه الموافقة، كما لو استلزمت شركة المياه أو الكهرباء موافقته على إدخال المعدات .  
وإذا كان إدخال الأجهزة يحتاج إلى تدخل المؤجر وجب عليه التدخل، كما إذا كان إدخال بعض الأجهزة يحتاج إلى تقوية الجدران . فيجب عليه تقويتها أو السماح للمستأجر بذلك .

ويلتزم المستأجر بالمصروفات التي يتحملها المؤجر نتيجة تدخله. وله الرجوع على المؤجر عند انقضاء الإيجار بأقل القيمتين: قيمة المصروفات وقيمة مازاد في العين عند انتهاء الإيجار بسبب إدخال المعدات (م ٥٩٢) على نحو ماسيلي ذكره. وحكم المادة ٥٨١ يعتبر استثناء من حكم المادة ٥٨٠ تطلبته مقتضيات الحياة الحديثة .

٣٠١ - شروط وضع المستأجر للأجهزة الحديثة بالعين المؤجرة :  
يشترط للسماح للمستأجر بوضع الأجهزة الحديثة بالعين المؤجرة توافر الشرطين الآتيين :

- ١ - ألا يكون من شأن الأجهزة الحديثة تهديد سلامة العين ، كأن تكون العين المؤجرة منزلاً قديماً يترتب على وضع مواسير المياه فيه تهديد سلامته .  
والمؤجر هو المكلف بإثبات تهديد وضع الأجهزة الحديثة لسلامة العين .
- ٢ - أن يراعى المستأجر في تركيب الأجهزة الحديثة الأصول المرعية، وذلك بالأبدا يزيد في التغييرات الواجب إجراؤها لتركيب الأجهزة عن القدر اللازم، مراعيًا في ذلك الأصول الفنية المتعارف عليها، فإذا أراد إجراء توصيلات كهربائية مثلاً وجب عليه ألا يضع توصيلات ذات أحمال عالية بطريقة عشوائية .

والمؤجر هو المكلف بإثبات تجاوز المستأجر الأصول المرعية .  
فإذا تجاوز المستأجر الأصول المرعية، وترتب على ذلك ضرر بالمؤجر جاز للمؤجر إجباره على التزام هذه الأصول، ومطالبته بتعويض عما أصابه من ضرر.

٣٠٢ - لا يجوز الاتفاق على حظر وضع الأجهزة الحديثة بالعين المؤجرة إلا بمرافقة المؤجر :

لا يجوز الاتفاق على حظر وضع الأجهزة الحديثة بالعين إلا بعد حصول

المستأجر على موافقة المؤجر ، وإذا وجد هذا الشرط فإنه لا يعمل به ، لأن مسـ  
المؤجر بهذا الشرط رغم ثبوت انتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفاً في  
استعماله حقه في الاعتراض على إجراء التوصيلات <sup>(١)</sup> .

وبهذا الرأي قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٩١/١٢/١٢

في الطعن رقم ١٣٣٣ لسنة ٥٧ ق إذ ذهبت فيه إلى أنه :

«مفاد نص المادة ٥٨١ من القانون أن المشرع أجاز للمستأجر أن يضع في  
العين المؤجرة الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائي وما إلى ذلك من  
المستحدثات النافعة ولا يجوز للمؤجر أن يعارض في إدخال هذه التغييرات، بل  
يجب عليه أن يعاون المستأجر في إدخالها إذا كان هذا التعاون لازماً وتوافرت  
شروط ثلاثة : ١ - ألا يكون وضع هذه الأجهزة في العين المؤجرة من شأنه أن  
يهدد سلامة العقار. ٢ - أن يراعى المستأجر في إدخال هذه الأجهزة الأصول  
المرعية. ٣ - أن يقوم المستأجر برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر  
تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر، ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار  
حظراً صريحاً بإجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر لأن تمسك المؤجر بهذا  
النص رغم ثبوت انتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفاً في استعمال حقه في  
الاعتراض على إجراء التوصيلات .

---

(١) عكس ذلك: عبد الباقي ص ٣٣١ ، ويشترط للعمل بهذا الاتفاق أن يكون قاطعاً في

دلالاته على الحظر ولا يمكن أن يرد في صيغة عامة .



### مادة (٥٨٢)

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات "التأجيرية" التي يقتضى بها العرف ، مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

#### الشرح

#### ٣.٣ - المقصود بالترميمات التأجيرية :

الترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العادي للعين المؤجرة من جانب المستأجر أو الأشخاص الذين يسمح لهم بمشاركتها استعمال العين أو التي يؤدي إليها خطأ المستأجر أو من يشاركه استعمال العين، إذ يفترض أنها راجعة إلى استعمال المستأجر العين المؤجرة<sup>(١)</sup> .

ويرجع في تحديد هذه الترميمات التأجيرية إلى العرف عملاً بصريح نص المادة .

وإذا قام شك هل تعد الترميمات تأجيرية فيلتزم بها المستأجر أو ترميمات ضرورية للاحتفاظ بالعين فيلتزم بها المؤجر، فإن هذا الشك يفسر لمصلحة المستأجر، لأنه هو الملتزم ، ولأن الأصل هو أن يقوم المؤجر بالترميمات فيما عدا الترميمات التأجيرية البسيطة فتكون الترميمات التأجيرية استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه<sup>(٢)</sup> .

ومثال الترميمات التأجيرية إصلاح مفاتيح الأبواب ومفاتيح الكهرباء وصنابير المياه واستبدال زجاج النوافذ المنكسر بزجاج جديد، والإصلاح الذي يرد على الأرضيات أيًا كانت المادة المصنوعة منها، وبياض الغرف وتجديد ألوانها<sup>(٣)</sup> .

(١) المطار ص ٥٤٣ .

(٢) السنهاوي ص ٧٣٢ .

(٣) وقد ذكر مشروع القانون المدني بياض الغرف وتجديد ألوانها من بين الأمثلة التي أتى بها للإصلاحات الضرورية ، غير أن مجلس النواب حذف العبارة الدالة على ذلك ورأى أحد أعضاء لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ، عند عرض المشروع عليها،

ويعتبر من الترميمات التأجيرية فى الأراضى الزراعية تطهير مساقى المياه وتقليل الحشائش الضارة بالعين<sup>(١)</sup>.

وقد جرى العرف على أن المستأجر هو الذى يلزم بهذه الترميمات ، لأن المفروض أن المستأجر وأتباعه هم السبب فى حاجة العين إليها ، فكان على المستأجر دون المؤجر القيام بها<sup>(٢)</sup>.

وقد جاء بذكره المشروع التمهيدى عن المادة (٧٨٢) التى أصبحت برقم (٥٨٢) أنه : « ينص المشروع "م ٧٨٢" على إلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف، مما يفترض فيه أن خطأ المستأجر أو أن الاستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه . وهذا بخلاف التقنين الفرنسى (م ١٧٥٥) ، فإنه يقضى بأن الترميمات التأجيرية لا تكون على المستأجر إذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة ... إلخ »<sup>(٣)</sup>.

#### ٣-٤ - التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية :

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية، سواء أكانت الحاجة إليها ناشئة عن الاستعمال المالكوف أو عن قدم العين المؤجرة، أو كانت مترتبة على خطأ المستأجر أو خطأ تابعيه أو من يقيمون معه .

===== إعادة النص على بياض الغرف وتجديد ألوانها، على اعتبار أن فى عدم بياض الغرف انتقاصاً لانتفاع المستأجر بها بينما لا تنتقص الأجرة وأن النظافة ليست من الكماليات حتى يقوم بها المستأجر . ولم توافق الأغلبية على ذلك، مفضلة أن يترك الأمر لما يقرره العرف - مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٤٩٤ وما بعدها .

(١) عبد الرزاق فرج ص ٧٨ .

(٢) المطار ص ٤٨٩ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٥٣٣ .

ويتحمل المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية حتى ولو لم ينص عليها في عقد الإيجار. أما الترميمات الجسيمة فيلتزم بها المؤجر، ولو نشأت من العيوب الظاهرة في الشيء<sup>(١)</sup>.

وإجراء الترميمات التأجيرية - فيما عدا ما يجرى عليه العرف من عدم التزام المستأجر به كما سنرى - واجب على المستأجر ، فإذا لم يتم به اعتبر مقصراً في الوفاء بالتزام مترتب في ذمته وتحمل بالمسئولية .

أما ما جاء بملذكرة المشروع التمهيدى عن المادة ٧٨٣ التى أصبحت برقم ٥٨٣ «وهى التى تتناول واجب المستأجر فى رعاية العين المؤجرة» مايفهم منه أن المستأجر غير ملزم بإجراء الترميمات التأجيرية، من كونها بعد أن قالت أن المستأجر لايسأل عن التلف الذى يلحق العين نتيجة الاستعمال المألوف أضافت : «وهذا لاينع من أن يقوم بالترميمات التأجيرية التى اقتضاها الاستعمال المألوف للشيء، فهى عليه كما تقدم ، فإذا لم يتم بها لايجبر عليها ، ولكن لايلزم بها المؤجر»<sup>(٢)</sup> - فإن ذلك غير صحيح فقد نصت المادة ٥٨٢ صراحة على أن المستأجر يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية ، ولايكون قول المذكرة الإيضاحية صحيحاً إلا إذا جرى العرف على إعفاء المستأجر من إجراء الترميم التأجيرى<sup>(٣)</sup>.

(١) محمد كامل موسى ص ١٨٦ - عبد الرزاق حسن فرج ص ٨٠ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ج٢ ص ٥٣٥ .

(٣) عهد الفتاح عهد الباقى ص ٣٦٤ هامش (١) - إنفا قضى بأن :

«إذا كان عقد الإيجار يوجب على المستأجر القيام بما يلزم العين المؤجرة من إصلاحات ويقول المؤجر أن يقوم بعمل هذه الإصلاحات على نفقة المستأجر فى حالة تأخيرها عن إجراءاتها ، فإنه إذا ماأهل المستأجر فى القيام بتلك الإصلاحات ولم يستعمل المؤجر حقه فى القيام بها فلذلك لايعتبر من جانب المؤجر خطأ مستوجباً خفض مايستحقه من التضمنات عما أصاب العين المؤجرة من تلف» .

### ٣٠٥ - الأحوال التي لا يلزم فيها المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية :

- لا يلزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية في الحالتين الآتيتين :
- ١ - أن يكون من مقتضى العرف الجارى عدم قيام المستأجر بالترميم. فالمستأجر لا يلتزم بإجراء كل ما يعتبر من الترميمات التأجيرية ولكن يلتزم فقط بإجراء ما يقضى به العرف منها. وفي هذه الحالة لا يكون لخلق صفة الترميم التأجيرى على الإصلاح من أثر إلا عدم إلزام المؤجر بالقيام به. ومن ثم فإن هذا النوع من الترميم التأجيرى لا يلزم به المؤجر ولا المستأجر. ومثال ذلك بياض القرض وتهديد ألوانها ودهان أرضيتها ، فهو ترميم تأجيرى لا يلتزم به المؤجر، ولا يجبر المستأجر أيضاً على إجرائه لكون العرف قد سار على عدم إلزامه به (١).
  - ٢ - إذا كانت الترميمات نتيجة سبب أجنبى أدى إلى ذلك، كما لو كانت بسبب خطأ المؤجر أو خطأ أتباعه، أو بسبب القوة القاهرة كريح شديدة أدت إلى تحطيم زجاج نافذة مثلاً، لأنه في هذه الحالة لا يقوم شك في أن التلف الذى استدعى الترميم لم ينجم عن الاستعمال العادى للعين ولا عن خطأ المستأجر، وبهذا يتخلف أساس تحميل المستأجر بالترميم التأجيرى . ويقع عبء إثبات حصول التلف نتيجة السبب الأجنبى على المستأجر (٢). ويلاحظ أنه في حالة القوة القاهرة لا يلتزم المؤجر ولا المستأجر بإجراء الترميم (٣).

---

(١) عبد الهادى ص ٣٦٥ .

(٢) السنهورى ص ٧٣٧ - مرقس ص ٤٩٠ هامش (١٥٢) - العطار ص ٥٤٢ وما بعدها .

(٣) شنب ص ٣٠٣ ..

٣ - اتفاق المؤجر والمستأجر على إعفاء الأخير من التزامه بإجراء الترميمات التأجيرية .

فالتزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية لا يتعلق بالنظام العام ومن ثم يجوز الاتفاق على مخالفته، وهذا مانصت عليه المادة (٥٨٢) في عجزها بقولها : « مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك » .

فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الالتزام وعلى تخفيفه وعلى الإعفاء منه .  
فيجوز الاتفاق على أن يقوم المستأجر بكافة الترميمات التأجيرية ولو كانت ناشئة عن عيب بالعين المؤجرة أو عن قوة قاهرة .

ويجوز الاتفاق على ألا يقوم المستأجر بالترميمات التأجيرية إذا كانت ترجع إلى القدم أو إلى الاستعمال المألوف، أو إلى خطئه الشخصى مالم تكن ناشئة عن خطئه الجسم أو عن فعله العمدى، ولكن يجوز له أن يشترط إعفاء منها ولو كانت ناشئة عن خطأ جسم أو عن فعل عمدى صادر من أحد تاهميه، وذلك كله تطبيقاً للقواعد العامة<sup>(١)</sup> .

ولا يجوز التوسع فى تفسير هذه الشروط الخاصة، فالشرط الوارد فى العقد الذى بمقتضاه يلزم المستأجر بالترميمات لا يقصد به إلا الترميمات التأجيرية، إلا إذا ظهر من ظروف الأحوال أنه قصد به معنى مختلفاً .

والشرط الذى بمقتضاه يكلف المستأجر بعمل كل الترميمات التأجيرية لا يتضمن الترميمات التى ترجع إلى عيب فى العين المؤجرة إلا إذا ذكر ذلك صراحة فى الشرط<sup>(٢)</sup> .

---

(١) السنهورى ص ٧٢٧ وما بعدها .

(٢) السنهورى ص ٧٤٠ .

### ٣.٦ - الالتزام بالترميمات التأجيرية بالنسبة للأجزاء المشتركة عند تعدد المستأجرين :

ثار الخلاف حول من يلزم بالترميمات التأجيرية التي تتعلق بالأجزاء التي يشترك في الانتفاع بها مستأجرون متعددون ، كالإصلاحات اللازمة للمصعد في عمارة مؤجرة للسكنى والإصلاحات اللازمة لاستعمال السلم والفناء والسطح .

فذهب رأى - في الفقه الفرنسي - إلى أن المستأجرين هم الذين يلتزمون بنفقات هذه الإصلاحات بنسبة انتفاع كل منهم مما يلزم إصلاحه<sup>(١)</sup> .

وذهب رأى ثان إلى عدم التزام أى من المستأجرين بإجراء هذه الترميمات ، وإنما يلزم بها المؤجر ، إلا إذا اشترط في عقد الإيجار التزام المستأجرين بها ، أو ثبت أن التلف الذي أدى إلى الترميم حدث بخطأ أحد من المستأجرين ، فإنه يلتزم بنفقات الترميم .

وسند هذا الرأي أن الغالب هو أن المتعاقدين يتكون مسئولية صيانة الأشياء المشتركة للمؤجر ، وأن العلاقة التي تربط المؤجر بمستأجر معين مستقلة عن العلاقة التي تربطه بمستأجر آخر ، والمؤجر ملتزم في مواجهة كل مستأجر بأن يمكنه من الانتفاع على الوجه المقصود مما يقتضى منه القيام بكل إصلاح يتطلبه الانتفاع إلا إذا كان حاصلًا بفعل المستأجر الذي يطالب به ، ويضاف إلى ما تقدم أن العرف في مصر قد جرى على ذلك<sup>(٢)</sup> .

---

(١) بلائيول وديبير ١٠ نيلة ٥٨٣ - بودرى لاكتنزي وثاهل ١ نيلة ٨١٣ مشار إليهما في كامل مرسى ص ١٨٨ وما بعدها .

(٢) السنهوري ص ٧٣٥ وما بعدها - عبد الفتاح عبد الهالى ص ٣٦٤ هامش (٣) - منصور مصطفى منصور ص ٥٢٣ - عمران ص ٢٠٨ - محمد حسام لطفى ص ١٩٣ .

ويذهب رأى ثالث إلى أن هذه الترميمات لا يلزم بها المستأجرون كما لا يلزم بها المالك (١).

والرأى الثانى هو الرأى الغالب ، ونرى الأخذ به .

٣٠٧ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بإجراء الترميمات التأجيرية:

إجراء الترميمات التأجيرية - فيما عدا ما يجرى العرف من عدم التزام المستأجر به - هو واجب عليه، فإذا لم يتم به اعتبر مقصراً فى الوفاء بالتزام مترتب فى ذمته، وتحمل بالمسئولية ، وهذا ما أشرنا إليه سلفاً .

وللمؤجر فى هذه الحالة طلب التنفيذ العينى ، وله فى هذا السبيل سلوك طريق التهديد المالى. كما يجوز له طبقاً للقواعد العامة أن يستصدر إذنًا من القضاء بالقيام بالترميم بنفسه على نفقة المؤجر (م ٢٠٩ مدنى) .

وإذا أراد المستأجر القيام بالترميم بنفسه، فلا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر بإعطائه نفقات الترميم ليقوم بها بنفسه، ولا يستثنى من ذلك إلا حالة انتهاء الإيجار، لأن العين لا تكون فى حيازة المستأجر .

ويجوز للمؤجر أن يطلب نسخ العقد، وللقاضى سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ، والغالب ألا يرى القاضى فى مجرد عدم القيام بالترميمات التأجيرية إخلالاً يبلغ حداً من الجسامه يبرر الفسخ، فليجأ إلى إهمال المستأجر لإجراء هذه الترميمات، أو إلى القضاء عليه بالتعويض طبقاً للقواعد العامة (٢) .

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العينى أو طلب الفسخ، جاز له مطالبة المستأجر بالتعويض عما يكون قد ناله من ضرر .

---

(١) مرقس ص ٤٩٠ .

(٢) عهد الهاتى ص ٣٦٦ - مرقس ص ٤٩١ .

ويدخل فى التعويض نفقات الترميم إذا لم يتم به المستأجر بنفسه ومصرفات الدعوى التى يقيمها المؤجر وأتعاب الخبراء وقيمة أجرة العين إذا ترك المستأجر العين بعد انقضاء الإيجار دون إجراء الترميمات التى يلتزم بها .

وإذا تسلم المؤجر العين من المستأجر بعد انتهاء الإيجار دون إبداء أى ملاحظة تدل على أن هناك تلفاً يجب على المستأجر القيام بإصلاحه، وسكت عن الرجوع عليه فإن ذلك يستفاد منه نزول المستأجر عن حقه.

وهذه رأى فى الفقه الفرنسى إلى أن المؤجر لا يستطيع إلزام المستأجر بإجراء الترميم إلا بعد انتهاء الإيجار، لأن الإصلاحات التأجيرية إصلاحات بسيطة لاخطر على العين من إرجائها.

ولكن يذهب الفقه فى مصر<sup>(١)</sup> إلى أن رأى السابق لاسند له من القانون، لأنه مادام الالتزام ينشأ من العقد ويجب الوفاء به بمجرد حاجة العين المؤجرة إلى الترميم التأجيرى يجوز للمؤجر إغدار المستأجر لإجرائه بمجرد ظهور الحاجة إليه، فإن امتنع كان مخالفاً بالتزامه ويجب توقيع جزاء الإخلال عليه فوراً ودون انتظار للقضاء بالإيجار.

غير أن هذا لا يمنع المحكمة إذا رأت أن ليس للمؤجر مصلحة فى اقتضاء الالتزام بالترميم قبل انتهاء الإيجار أن تقبل المستأجر إلى وقت انتهاء الإيجار وذلك طبقاً للقواعد العامة، ومثال ذلك أن يكون التلف الذى أصاب العين بسيطاً ليس من شأن التراخى فى إصلاحه أن يؤدى إلى تفاقمه .

---

(١) السنهوري ص ٧٤ - عبد الباقي ص ٣٦٦ - مرقس ص ٤٩١ - منصور مصطفى

منصور ص ٥٢٤ - عبد النعم الصدة ص ٢٢٤ - محمد لبيب شنب ص ٢٩٩ .



مادة (٥٨٣)

- ١ - يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد .
- ٢ - وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً .

الشروط

- ٣٠٨ - التزام المستأجر بالعناية في استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها :

يلتزم المستأجر بأن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . فالعناية المطلوبة من المستأجر هي العناية التي يبذلها الرجل العادي، وليس الرجل شديد الحرص أو شديد الإهمال، فالمعيار هنا موضوعي لاشخصي، فإذا كان المستأجر حرصاً كل الحرص في شئون نفسه فلا يطلب منه ذلك في عنايته ومحافظة على العين المؤجرة، بل يطلب منه فقط من العناية ما يبذله الرجل العادي الذي يوجد في يده شيء لغيره بقصد نفعه نظير مقابل يؤديه . وكذلك الحال أيضاً إذا كان المستأجر مهملاً في شئونه الخاصة فعليه أن يبذل في العناية والمحافظة على العين المؤجرة ما يبذله الرجل العادي لاهو شديد الحرص ولاهو شديد الإهمال<sup>(١)</sup> .

وهذا الحكم تطبيق للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١/٢١١ مدني التي تقتضي بأن : «في الالتزام بعمل، إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدراته أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه فإن

---

(١) محمد علي عمران ص ٢٠١ .

المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى، ولو لم يتحقق الغرض المقصود . هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك » .

والتزام المستأجر بالمحافظة على الشئ المؤجر يختلط فى كثير من الأحوال بالتزامه بأن يبذل فى استعمال العين عناية الرجل المعتاد، وألا يستعملها فى غير ما أعدت له، وبألا يتركها بدون استعمال وبألا يسيئ استعمالها ، ولذلك جمع المشرع فى نص المادة (٥٨٣) واجب العناية فى استعمال الشئ وواجب العناية فى المحافظة عليه (١) .

وتحديد ما يجب على المستأجر إجراؤه فى سبيل حفظ العين المؤجرة ورعايتها أمر يختلف باختلاف الظروف ويخضع لتقدير قاضى الموضوع .

#### وقد قضت محكمة النقض بأن :

« ... ولئن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تقدير ما تنطوى عليه طريقة استعمال المستأجر للعين المؤجرة من إساءة تضر بالمؤجر هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع بغير تعقيب عليها من محكمة النقض إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها لذلك مستمداً من واقع صحيح يؤدى إليه فى منطق سائغ » .

(طعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة أول مارس سنة

١٩٨٠)

ويستعين القاضى فى تحديد العناية الواجبة من الشخص العادى بطبيعة العين نفسها ونوع الانتفاع المخصصة له، وعرف الجهة (٢) .

(١) السنهوري ص ٧١٣ هامش (١) - مرقس ص ٤٨١ هامش (١٣٢) .

(٢) محمد لبيب شنب ص ٢٨٨ .

وعناية الشخص العادى تستلزم من المستأجر لأرض زراعية، أن يعنى بتسميدها، وألا يتركها بالزراعة زيادة على ما جرى به العرف، وألا يزرع فيها محصولاً معيناً بمقدار أكبر مما يسمح به القانون، وأن يسدها وأن يزيل عنها الحشائش والأعشاب الضارة.

وتستلزم هذه العناية من مستأجر منزل للسكنى ألا يعمد إلى فتح صنادير المياه إضراراً بالمؤجر أو الإهمال فى قفلها فيتسبب عن ذلك إتلاف المنزل، وألا يتسبب فى إدخال الحشرات الضارة فى المنزل ، وألا يهمل فى تطهير المنزل من جراثيم مرض معد .

وتستلزم من مستأجر سيارة ألا يتركها معرضة لحرارة الشمس أو لرطوبة الجو دون داع .

ويمتد التزام المستأجر بالعناية بالعين والمحافظة عليها إلى العناية والمحافظة على ملحقاتها ، كالحديقة وطلبة المياه والجراج .

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٩/١/٢٧ فى الطعن رقم ٧٧٠ لسنة ٤٧ ق بأن :

«إذا كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه بالإخلاء إلى أن الطاعن قد خالف شروط عقد الإيجار بتغييره استعمال المكان المؤجر من مخزن للأثاث إلى "ورشة" لأعمال التجارة وطلاتها، وأنه قد ترتب على هذا التغيير ضرر بمصلحة الطاعن عليها تمثل فى إزعاج السكان نتيجة ما يحدثه هذا الاستعمال من ضوضاء، فضلاً عن تشويه واجهة العقار الواقع فى منطقة حظر القانون مباشرة مثل هذا النشاط فيها لاعتبارات تتعلق بالهدوء والنظافة وحسن المظهر، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تفسير القانون أو فى تطبيقه على مائته له من الواقع فى الدعوى» .

### ٣٠٩ - الالتزام بالعناية فى استعمال الأجزاء المشتركة من العين المؤجرة والمحافظة عليها :

إذا كان الانتفاع بلحقات العين المؤجرة مشتركاً بين عدة مستأجرين لأجزاء مختلفة من عقار واحد ، كالمصعد وبئر السلم والسطح وأجهزة التبريد أو التدفئة . فقد ذهب رأى الغالب إلى أن هذه الأجزاء تكون فى حفظ المؤجر نفسه أو تابعيه ، وهو ماجرى عليه العرف ، فلا يلزم المستأجر بشئ عما يصيبها من تلف إلا إذا كان ذلك نتيجة خطأ منه <sup>(١)</sup> .

### ٣١٠ - مسئولية المستأجر عن أفعال تابعيه :

لا تقتصر مسئولية المستأجر فى العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها على الأعمال الصادرة منه شخصياً ، بل تمتد المسئولية إلى الأعمال التى تصدر من تابعيه .

(راجع فى التفصيل بندى ٢٢٧ ، ٢٢٨) .

### ٣١١ - التزام المستأجر بهذا العناية :

الالتزام المستأجر بالعناية فى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها . التزام بهذا العناية لا للالتزام بتحقيق غاية . ومن ثم يكون المستأجر موقفاً بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة وهى عناية الرجل المعتاد ، ولو لم تتحقق النتيجة المرجوة أى سلامة العين .

وعلى هذا نصت الفقرة الأولى من المادة ٢١١ مدنى بقولها :

«فى الالتزام بعمل ، إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشئ أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيلة فى تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد

---

(١) السهورى ص ٧١٥ - عهد الباقى ص ٣٣٥ - مرقس ص ٤٨٢ - استئناف مختلط ٢٤

مايو سنة ١٩٣٤ .

وفى بالالتزام إذا بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى، ولو لم يتحقق الفرض المقصود . هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك .

### ٣١٢ - إثبات عدم قيام المستأجر بالعناية المطلوبة :

ذكرنا أن التزام المستأجر بالعناية فى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها التزام بوسيلة وليس التزاماً بتحقيق غاية. وفى الالتزام بوسيلة يقع عبء إثبات التقصير فى العناية على الدائن، أما فى الالتزام بتحقيق غاية فيقع عبء إثبات عدم حصول التقصير على المدين. ومن ثم فإن عبء إثبات حصول التقصير فى العناية يقع على المؤجر .

وسترى أن الأمر يختلف فى حالة حدوث تلف أو هلاك بالعين المؤجرة ، إذ يعتبر التلف أو الهلاك قرينة على تقصير المستأجر فى الرعاية ، ويحمل الأخير عبء إثبات تخلف التقصير من جانبه .

### ٣١٣ - الأحوال التى يسأل فيها المستأجر بسبب إساءة استعمال العين أو المحافظة عليها:

يسأل المستأجر بسبب إساءة استعمال العين أو إساءة المحافظة عليها ، إذا كان التقصير ناشئاً عنه أو عن تابعيه كما أوضحنا سلفاً .

أما إذا كان التلف أو الهلاك ناشئاً عن الاستعمال المألوف للعين، أى الابتفاع الذى يجريه الرجل العادى، فلا مسئولية على المستأجر، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة صراحة .

وإن كانت المادة لا تقر إعفاء المستأجر من المسئولية إلا فى حالة حصول التلف أو الهلاك نتيجة الاستعمال المألوف للعين، إلا أنه لما كانت العلة من هذا الإعفاء هى أن التلف أو الهلاك لم يحدث نتيجة خطأ المستأجر أو تابعيه، فإنه يجب مد هذا الإعفاء إلى كل حالة لا يتوافر فيها الخطأ من جانب المستأجر أو تابعيه، ومثل ذلك الهلاك أو التلف الذى يحدث نتيجة القوة القاهرة أو السبب الأجنبى أو بسبب فعل المؤجر نفسه .

وهذا الرأي تفرضه القواعد العامة، كما يؤكد نص المادة ٥٩١ مدنى التى تقضى بإلزام المستأجر برد العين بالحالة التى تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو تلف بسبب لايد له فيه <sup>(١)</sup>.

ولقد قضت محكمة النقض بأن :

«من المقرر أنه إذا هلكت العين المؤجرة - بعد الإيجار - بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده، ولا يكون المؤجر مسئولاً عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر فى هذه الحالة مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار، ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن حريق العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة ٥٨٤ من القانون المدنى فى حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة فى حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعلياً، ذلك أن هذا النص إنما يورد حكماً خاصاً بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لا يجوز القياس عليه» .

(طعن رقم ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/١٣)

غير أن هذا الإعفاء لايعنى تحلل المستأجر بما يفرضه عليه القانون من التزامات أخرى إذا ماوقع الهلاك أو التلف، فعليه مثلاً أن يقوم بإصلاح التلف إذا كان داخلاً فى نطاق الترميمات التأجيلية التى يحمله القانون بها، وهذا هو شأن التلف البسيط الذى يلحق العين نتيجة الاستعمال العادى لها .

---

(١) وكانت المادة ٧/٧٨٣ من المشروع التمهيدي التى أصبحت بعد تعديلها المادة ٢/٥٨٣ من القانون بعد أن نصت على مسئولية المستأجر عما يصيب العين من تلف أو هلاك لم ينشأ عن خطئه، نصت على إعفائه من هذه المسئولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه. وقد حذف هذا الجزء الأخير أثناء المراجعة، لارغبة فى إهدار حكمه، ولكن رغبة فى الاكتفاء بما جاء بنص المادة ١/٥٩١ - مجموعة الأعمال التحضيرية جزء ٥٣٤ وما بعدها .

### ٣١٤ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه وإحداث تلفات أو هلاك بالعين المؤجرة :

إذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه بالعناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ، كان مخلاً بالتزام رتبة القانون فى ذمته ، وكذلك إذا نجم عن هذا الإخلال هلاك للعين المؤجرة أو تلف بها ، وتحقق مسئوليته وفقاً للقواعد العامة . فيجوز للمؤجر إما طلب التنفيذ العيني أو الفسخ حسب الأحوال .

فيكون للمؤجر طلب التنفيذ العيني بإجبار المستأجر على الامتناع عما فيه إساءة لاستعمال العين أو حفظها (م ١/٢٠٣ مدني) ، وله أن يلجأ فى سبيل ذلك إلى طريق التهديد المالى (م ٢١٣ مدني) . وله أن يطلب ترخيصاً من القضاء فى تنفيذ الالتزام على نفقة المستأجر (م ١/٢٠٩ مدني) ، ويجوز له فى حالة الاستعمال أن ينفذ الالتزام على نفقة المدين ، دون ترخيص من القضاء (م ٢٠٩ / ٢ مدني).

ويجوز للمؤجر طلب فسخ الإيجار ، وللقاضى سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ ، وهو لا يقضى به إلا إذا كان الإخلال جسيماً ، فإذا كان الإخلال غير جسيم ، قضى بمنعه من تقصيره فى المستقبل وتعويض المؤجر عما يكون قد لحقه من ضرر . ويجوز للمؤجر فى جميع الأحوال أن يطلب تعويضه عما لحقه من ضرر بسبب إساءة الاستعمال أو المحافظة على العين أو حدوث تلف أو هلاك بها ناشئ عن ذلك .

### وقد قضت محكمة النقض بأن :

« متى كان مانسته الطاعة إلى وزارة التربية والتعليم من إساءة استعمال العقار - المستولى عليه ليكون مدرسة - وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره ، لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى ، بل يكون إن صح وقوعه خطأ جسيماً يستوجب تعويضاً مستقلاً عن الضرر الناشئ عنه ، لاتشملة الزيادة المقررة مقابل

مصاريف الصيانة والاستهلاك غير العاديين، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور بعيبه ويستوجب نقضه في هذا الخصوص» .

(طعن قم ٥٥٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦)

### ٣١٥ - متى يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر؟

يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر فور حصول التقصير دون حاجة إلى انتظار نهاية الإيجار، سواء ترتب على التقصير ضرر جسيم بما لا يمكن إصلاحه خلال الفترة الباقية من الإيجار، أو ترتب عليه ضرر بسيط من الممكن إصلاحه خلال مابقى من مدة الإيجار .

علي أن هذا لا يمنع القاضى فى حالة التلف البسيط أن يقرر التزام المستأجر بإصلاح العيب ثم يمهله إلى أجل يحدده وإن وصل هذا الأجل إلى وقت نهاية الإيجار، وما ذلك إلا تطبيق للقواعد العامة التى تخول القاضى أن ينظر المدين إلى ميسرة لوفائه بالتزاماته المالية (م ١٥٧/٢ مدنى) (١) .

### ٣١٦ - إثبات حصول التلف أو الهلاك بالعين المؤجرة :

إذا كان رجوع المؤجر على المستأجر بعد انتهاء الإيجار، فإن مجرد وجود

---

(١) عبد الباقي ٢٤٠ وما بعدها - مرقس ص ٤٢٩ .

وقارن رأياً فى الفقه والقضاء الفرنسى يفرق فى هذا الصدد بين حالتين: الأولى أن يترتب على إساءة استعمال العين تلف جسيم بما لا يمكن إصلاحه خلال الفترة الباقية من الإيجار . وفى هذه الحالة يقولون بإمكان رجوع المؤجر فور حصول الإساءة .

الثانية : ألا يترتب على إساءة استعمال العين إلا تلف بسيط من الممكن إصلاحه خلال مابقى من مدة الإيجار فإنه لا يجوز الرجوع فى الحال على المستأجر وإنما يجب عليه التريث إلى نهاية الإيجار وله الرجوع عليه حينئذ إلا إذا كان المستأجر قد قام بإصلاح الضرر «جيوار تهلة ٢٠٣ وما بعدها - حكم محكمة بر الفرنسية ٢١ يوليو سنة ١٩٠٢ - مشار إليه فى عبد الباقي ص ٣٤٠ هامش (١)» .



التلف أو الهلاك يفترض حصوله بتقصير المستأجر، فإذا رغب المستأجر فى دفع مسئوليته كان عليه إثبات عدم حصول تقصير منه. وتبرير ذلك أن المستأجر يلتزم برد العين بالحالة التى تسلمها عليها، وهذا الالتزام هو التزام بنتيجة، والقاعدة أن مجرد عدم الوفاء بالالتزام بنتيجة قرينة على تقصير المدين، فإذا كان قد أصاب العين تلف أو هلاك، افترض وقوعه بخطأ المستأجر وتحمل هذا الأخير عبء إثبات انتفاء الخطأ عنه .

أما إذا رجع المؤجر على المستأجر أثناء الإيجار، فكان الأصل أن يتحمل المؤجر عبء إثبات تقصير المستأجر لأن مسئوليته تؤسس على التزامه برعاية العين وحفظها وهو كما قلنا سلفاً التزام بوسيلة، يتحمل الدائن عبء إثباته، غير أن المشرع نقل عبء الإثبات إلى المستأجر. وقد برر البعض ذلك بأن العين المؤجرة تكون فى حفظ المستأجر وهو أدرى بما يتهدد العين من خطر وأقدر على تلافيه إذا كان ذلك ممكناً، ولا يتيسر للمؤجر عند حدوث التلف أن يتبين سببه ليثبت أنه راجع إلى خطأ المستأجر<sup>(١)</sup> .

ولكننا نؤيد ماذهب إليه البعض الآخر تبريراً لذلك، بأن معنى حدوث التلف أو الهلاك حدوث تغيير بالعين المؤجرة، والمستأجر ملزم بعدم إحداث تغيير يضر بالعين المؤجرة وهو التزام بنتيجة، ومن ثم فإنه يقوم قرينة على خطأ المستأجر<sup>(٢)</sup>، إلا أنه يجوز للمستأجر إثبات عكسها بأن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لايد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب فى العين المؤجرة .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

---

(١) السنهورى ص ٧٢٧ هامش (١) - مرقس ص ٥٣٣ هامش (٢١٣).

(٢) عبد الباقي ص ٣٤٥ ومابعدها .

١ - «مؤدى نص المادتين ٥٨٣ و ٥٩١ من القانون المدنى أن المشرع قد جعل معيار العناية التى فرضها على المستأجر فى استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معياراً مادياً هو عناية الرجل المعتاد، وأن المستأجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالاً غير قانونى، وهذه المسئولية مفترضة لارتفاع إلا إذا أثبت المستأجر أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبى لايد له فيه» .

(طعن رقم ٤٨٤ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٩)

٢ - «مؤدى نص المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى أن المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها باذلاً فى ذلك عناية الرجل المعتاد، فإن قصر فى أداء التزامه وتنتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولاً، ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفرض أن ما أصاب العين المؤجرة مرده إلى خطأ المستأجر إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس، بمعنى ألا يسأل إلا عما يحدث فعلاً بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم، وإذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لايد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب فى العين المؤجرة انتفت مسئولية المستأجر» .

(طعن رقم ٧٩٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٨/١١/٢٢)

٣ - «مسئولية المستأجر عما يصيب العين من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالاً غير مألوف . مفترضة. م ٥٩١ مدنى. جواز نفيها. بإثبات أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه نشأ بفعل أجنبى لايد له فيه» .

(طعن رقم ١٥٧٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٨)

### ٣١٧ - الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية :

الالتزام المنصوص عليه بالمادة ٦٨٥ يتعلق بالنظام العام وإثنا من الأحكام المفسرة لإرادة المتعاقدين ، ومن ثم يجوز الاتفاق بين الطرفين على ما يخالفه ، وهذا مانص عليه فى عجز الفقرة الأولى من المادة ٢١١ مدنى .

وجوز الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية صراحة أو ضمناً يستفاد من ظروف الحال، ويعتبر أن هناك اتفاقاً ضمناً على إعفاء المستأجر من رعاية العين إذا أدت ظروف الحال إلى القول بأن المؤجر تعهد بأن يقوم بتلك الرعاية بنفسه أو بواسطة رجاله، كما إذا استأجر شخص عائمة وظهر من عقد الإيجار الاتفاق على تركها فى رعاية المؤجر .

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إذا كان الثابت بموجب عقد الإيجار أن المركب المؤجرة تكون فى رعاية رجال المؤجر نفسه لافى رعاية المستأجر، وأن رجال المؤجر هم الذين عليهم دون المستأجر تنبيه المؤجر إلى ما يطرأ على المركب من خلل، فهذا وحده يكفى لأن يقام عليه القضاء بعدم مسؤولية المستأجر عن غرق هذه المركب. ومتى كان عقد الإيجار هكذا قد أعفى المستأجر من العناية بالمركب فلا سبيل للاحتجاج عليه بنص المادة ٣٧٦ من القانون المدنى» .

### (طعن رقم ١٠٨ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١١/١٤)

والاتفاق قد يكون بتشديد مسؤولية المستأجر أو تخفيفها أو بالإعفاء منها، غير أنه لايجوز الاتفاق على إعفاء المستأجر من مسؤوليته عن فعله العمد أو خطئه الجسيم ، مالم تكن المسؤولية مترتبة على فعل تابعيه، وهذا ما تقتضى به القواعد العامة.

ويفسر الإعفاء من المسؤولية عند الشك فى مصلحة الطرف الذى جاء الاتفاق مقيداً لحقوقه .







رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
	<b>١- الإيجار بوجه عام</b>	
	أركان الإيجار .	٥
	<b>مادة ( ٥٥٨ )</b>	
٥	١- تعريف عقد الإيجار .	
٩	٢- خصائص عقد الإيجار .	
٩	(أ) عقد الإيجار رضائي .	
١٢	(ب) عقد الإيجار ملزم للجانبين .	
١٣	(ج) عقد الإيجار عقد معاوضة .	
١٣	(د) عقد الإيجار يرد على منفعة الشيء دون ملكيته .	
١٨	(هـ) عقد الإيجار زمني مستمر .	
	(و) عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك .	٢١
	تميز عقد الإيجار عن غيره من العقود	
٢١	٣- (أولاً) الإيجار والبيع .	
	١- الحالات التي يمنح فيها مالك الأرض ثمارها	
٢٢	لآخر .	
٢٧	٢- البيع الإيجاري .	
٣٠	٤- (ثانياً) الإيجار والوديعة .	
	١- اتفاق البنك والعميل على استعمال الخزائن	
٣١	الحديدية .	

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٢-	اتفاق صاحب سيارة مع جراج علم على إيواء سيارته .	٣٣
٣-	الاتفاق على تخصيص مكان لعرض البضائع أو المنتجات .	٣٤
٤-	الاتفاق بين أحد التجار وصاحب مخزن على وضع بضائعه بالمخزن .	٣٥
٥-	(ثالثاً) الإيجار والوكالة .	٣٦
٦-	(رابعاً) الإيجار والمقولة .	٣٨
١-	عقد اشتراك التليفون .	٣٨
٢-	التعاقد على توصيل المياه والكهرباء .	٤٠
٣-	عقد استئجار السيارات .	٤٢
٤-	العقد بين دار للعرض والمنفرج .	٤٣
٥-	عقد وضع إعلانات على سطح البناء أو حوائطه .	٤٣
٧-	(خامساً) الإيجار والعارية .	٤٤
١-	بيع أحد الأشخاص داراً له واتفاقه مع المشتري على أن يظل هو مقيماً بالدار المبيعة مدة معينة من تاريخ البيع .	٤٤
٢-	عقود الانتفاع مقابل أجره تافهة .	٤٥
٨-	(سادساً) الإيجار والعمل .	٤٥
٩-	(سابعاً) الإيجار والقرض .	٤٧
١٠-	(ثامناً) الإيجار والشركة .	٤٨
١١-	(تاسعاً) الإيجار وحق الانتفاع .	٤٩



رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
١٢-	(عاشرأ) الإيجار وعقد الحكر .	٥٢
١٣-	(حادى عشر) الإيجار وحق الارتفاق .	٥٦
١٤-	(ثانى عشر) الإيجار والحقوق المعنوية .	٥٧
١٥-	أركان عقد الإيجار .	٥٧
١٦-	الرضا فى عقد الإيجار .	٥٨
١٧-	يجب أن يكون التراضى على الإيجار حقيقياً.	٦١
١٨-	الإيجار بطريق المزايدة .	٦٢
١٩-	الشئ المؤجر .	٦٥
٢٠-	الشروط الواجب توافرها فى الشئ المؤجر .	٦٥
٢١-	الشرط الأول : وجود الشئ المؤجر .	٦٥
٢٢-	الشرط الثانى : تعيين الشئ المؤجر .	٦٨
٢٣-	الشرط الثالث : قابلية الشئ المؤجر للتعامل فيه.	٧١
٢٤-	الأموال العامة .	٧٢
٢٥-	أحكام القضاء فى هذا الشأن :	٧٣
(أ)	قضاء محكمة النقض .	٧٣
(ب)	قضاء المحكمة الإدارية العليا .	٨١
٢٦-	شروط اعتبار العلاقة ترخيصاً إدارياً لا إيجاراً.	٨٢
٢٧-	العقارات التى تنشئها الجهات الحكومية والوحدات المحلية لإسكان بعض الأفراد لاتعتبر مشغولة بموجب ترخيص أو عقد إدارى .	٨٦

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
١-	قضاء المحكمة العليا .	٨٦
٢-	قضاء محكمة النقض .	٨٧
٣-	فتوى الجمعية العمومية لسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة .	٩٠
٤-	قضاء محكمة القضاء الإدارى (دائرة الاسكندرية).	٩٢
٢٨-	الشرط الرابع : عدم قابلية الشئ المؤجر للاستهلاك .	٩٣
٢٩-	أنواع الشئ المؤجر .	٩٣
١-	العقارات .	٩٣
٢-	المنقولات .	٩٣
٣-	الحقوق العينية والحقوق الشخصية وحقوق الملكية المعنوية .	٩٤
٩٥	أشياء تخضع فى إيجارها لتشريعات خاصة	
٣٠-	أولاً : الأماكن وأجزاء الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .	٩٦
	النص القانونى .	
٩٦	المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .	
٣١-	النطاق المكانى لسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .	٩٦
٣٢-	المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن .	١٠١

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٣٣-	مدى سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن وأجزاء الأماكن.	١٠٧
٣٤-	الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة .	١٠٨
٣٥-	خضوع الأراضي الفضاء لأحكام الإيجار الواردة بالتقنين المدني .	١١٧
٣٦-	العبرة بوصف العين في عقد الإيجار .	١١٨
٣٧-	قضاء النقص .	١١٨
٣٨-	العبرة في طبيعة العين بوقت التعاقد عليها وبما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها .	١٢٣
٣٩-	لا يجوز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقص بأن العين المؤجرة تخضع لقانون إيجار الأماكن .	١٢٩
٤٠-	المنشآت الصناعية أو التجارية المقامة على أراضي أو عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة إلى هذه المنشآت .	١٣٠
٤١-	العبرة في تحديد الغرض من الإجارة ليس بما ورد في العقد وإنما يستخلص من ظروف التعاقد وملابساته .	١٣٠
٤٢-	أمثلة من قضاء النقص للمنشآت الصناعية أو التجارية التي لا يخضع إيجارها لأحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .	١٣٢

رقم الصفحة	الموضوع	رقم البند
١٣٣	(أ) استئجار مطبخ .	
١٣٣	(ب) استئجار مديغة .	
١٣٣	(ج) استئجار دار سينما لعرض الأفلام والمسرحيات .	
١٣٥	(د) استئجار ماكينة طحين بها بعض الآلات .	
١٣٦	(هـ) استئجار مقهى بما اشتملت عليه من منقولات .	
١٣٧	٤٣- حالة الاتفاق على أجره للمكان على حدة وأجرة للمصنع أو المتجر على حدة .	
	٤٤- حالة الأماكن التى يراعى فى تقدير أجرتها عوامل معنوية ومادية أخرى لاتفوق أهمية المكان المؤجر .	
١٣٨	٤٥- قضاء المحاكم .	
١٣٨	٤٦- حكم اشتغال عقد الإيجار على مقابل عملية مالية أخرى .	
١٣٩	٤٧- قضاء النقض .	
١٣٩	٤٨- ثانياً : الأراضي الزراعية الخاضعة للمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (المعدل)	
١٤٢	بالإصلاح الزراعى .	
	٤٩- استثناء الأراضي التى تؤجر لزراعتها حدائق أو موزا أو نباتات مستديمة أو بالنباتات التى تبقى مزروعة فى الأرض لأكثر من سنة عدا القصب من الخضوع لأحكام الإيجار الواردة فى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (المعدل) .	
١٤٨		

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٥٠-	النطاق الزمني لتطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على إيجار الأراضي الزراعية .	١٥٠
٥١-	شروط صحة عقد الإيجار .	١٥٢
٥٢-	الغلط في شخص المستأجر .	١٥٣
٥٣-	الغلط في العين المؤجرة .	١٥٥
٥٤-	الغبين والاستغلال .	١٥٦
٥٥-	الوعد بالإيجار .	١٥٧
٥٦-	شروط الوعد بالإيجار .	١٥٧
٥٧-	أولاً : حصول الاتفاق على الوعد وطبيعته .	١٥٧
٥٨-	ثانياً : تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه .	١٥٩
٥٩-	ثالثاً : تحديد المدة التي يجوز فيها إلزام الواعد بإبرام الإيجار .	١٦١
٦٠-	آثار الوعد بالإيجار : أولاً : آثار الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد .	١٦٣
٦١-	ثانياً : آثار الوعد بالتأجير والاستئجار ( الوعد الملزم للجانبين ) .	١٦٨
٦٢-	الوعد بالتفضيل بالإيجار .	١٦٨
٦٣-	آثار الوعد بالتفضيل في الإيجار .	١٦٩
	الإيجار بالعربون .	
٦٤-	تعريف الإيجار بالعربون .	١٧٠

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٦٥-	الأصل أن دفع العربون يفيد حق كل من المتعاقدين في التحلل من العقد .	١٧١
٦٦-	آثار العربون .	١٧٣
٦٧-	الخلاف بين العربون والشرط الجزائي .	١٧٥
٦٨-	الإيجار المقترن بحق العدول .	١٧٥
٦٩-	وصية المستأجر بالإيجار .	١٧٧
	تفسير عقد الإيجار .	
٧٠-	الحالة الأولى : إذا كانت عبارة للعقد واضحة.	١٧٨
٧١-	الحالة الثانية : إذا كانت عبارة العقد غير واضحة .	١٨٣
٧٢-	الشك في التعرف على إرادة المتعاقدين .	١٨٥
٧٣-	أهلية المؤجر .	١٨٧
١-	القاصر الذى له أهلية التصرف فيما يسلم له أو يوضع تحت تصرفه عادة من مال لأغراض نفقته .	١٩٠
٢-	القاصر الذى بلغ السادسة عشرة فيما يكسبه من عمله من أجر أو غيره .	١٩٠
٣-	القاصر المأذون له فى الزواج .	١٩١
٤-	القاصر المأذون له بالإدارة من الولي أو من المحكمة .	١٩١
٥-	القاصر المأذون له بالإتجار .	١٩٣
٦-	ذو الغفلة والصفية المأذون بالإدارة .	١٩٣

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
	النيابة القانونية في الإيجار :	
٧٤- (أ) -	الولى الشرعى .	١٩٥
٧٥- (ب) -	الوصى والقيم ووكيل الغائب .	١٩٧
٧٦- (ج) جزاء مخالفة أحكام الولاية والوصاية وما		
	فى حكمها .	١٩٩
٧٧- أهلية المستأجر .		٢٠٣
٧٨- ذو الغفلة والسفيه .		٢٠٦
٧٩- الولى الشرعى .		٢٠٦
٨٠- الوصى ومن فى حكمها .		٢٠٧
	إثبات عقد الإيجار	
٨١- تمهيد .		٢٠٧
٨٢- أولا : إثبات عقود الإيجار التى أبرمت قبل ١٥		
	أكتوبر سنة ١٩٤٩ .	٢٠٨
٨٢ مكررا- الفرض الأول : أن يكون عقد الإيجار		
	لم يبدأ فى تنفيذه .	٢٠٨
٨٣- الفرض الثانى : أن يكون عقد الإيجار قد بدئ		
	فى تنفيذه .	٢١٣
٨٤- (أ) حالة بدء التنفيذ المتنازع عليه .		٢١٣
٨٥- (ب) حالة بدء التنفيذ غير المتنازع عليه .		٢١٤
٨٦- ثانيا : إثبات عقود الإيجار التى أبرمت منذ ١٥		
	أكتوبر سنة ١٩٤٩ حتى أول ديسمبر سنة	
	١٩٦٨ .	٢١٥
٨٧- ثالثا : إثبات عقود الإيجار التى أبرمت		
	منذ أول ديسمبر سنة ١٩٦٨ حتى ٣٠	
	ديسمبر سنة ١٩٩٢ .	٢١٨

رقم الصفحة	الموضوع	رقم البند
٢١٩	٨٨- رابعاً : إثبات عقود الإيجار التى تبرم منذ أول أكتوبر سنة ١٩٩٢ .	
٢٢١	٨٩- إثبات الأجرة .	
٢٢١	٩٠- تقدير قيمة الإيجار .	
٢٢٣	<b>مادة ( ٥٥٩ )</b>	
٢٢٣	٩١- مدة الإيجار المرخص بها لمن لايملك إلا حق الإدارة .	
٢٢٤	٩٢- أثر تجاوز مدة الإيجار .	
٢٢٤	٩٣- سلطة الوكيل فى التأجير .	
٢٣٢	٩٤- سلطة الدائن المرتهن رهناً حيازياً فى التأجير .	
٢٣٨	٩٥- إيجار المال الشائع .	
٢٣٩	٩٦- أولاً : اتفاق الشركاء جميعاً على التأجير .	
٢٣٩	٩٧- ثانياً : اتفاق أغلبية الشركاء على التأجير .	
٢٤٤	٩٨- أثر إبرام الأغلبية عقد الإيجار لأكثر من ثلاث سنوات .	
٢٤٥	٩٩- حق الأغلبية فى تعيين مدير للمال الشائع .	
٢٤٧	١٠٠- الالتجاء إلى القضاء فى حالة عدم قيام الأغلبية بالتأجير .	
٢٤٨	١٠١- ثالثاً : تأجير أحد الشركاء المال الشائع دون اعتراض الباقيين .	



رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
١٠٢-	أثر الإيجار الصادر من أحد الشركاء	٢٤٩
١٠٣-	المشتاعين في حالة اعتراض الأغلبية عليه .	٢٦٠
١٠٤-	حق الشركاء في التقاضي .	٢٦٢
١٠٥-	الإيجار الصادر من الحارس القضائي .	٢٦٩
١٠٦-	حالة تعدد الحراس القضائيين .	٢٧٠
١٠٦-	الإيجار الصادر من المفلس .	٢٧٣
١٠٧-	الإيجار الصادر من أمين التفليسة .	٢٧٣
١٠٨-	الإيجار الصادر من المدين الذي تتخذ ضده	٢٧٤
	إجراءات نزع الملكية .	٢٨١
١٠٩-	إيجار المريض مرض الموت .	٢٨٤
<b>مادة (٥٦٠)</b>		
١١٠-	الإيجار الصادر عن المالك .	٢٨٤
١١١-	الإيجار الصادر عن مالك تحت شرط .	٢٨٤
١١٢-	الإيجار الصادر عن البائع والمشتري في عقد	٢٩٠
	البيع غير المسجل .	٢٩٣
١١٣-	إيجار الحائز للعين .	٢٩٧
١١٤-	الإيجار الصادر عن صاحب حق المنفعة.	٣٠٠
١١٥-	الإيجار الصادر عن صاحب حق الاستعمال	
	وحق السكنى .	
	إيجار ملك الغير :	
١١٦-	المقصود بإيجار ملك الغير .	٣٠٢

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
١١٧-	حكم إيجار ملك الغير فيما بين المتعاقدين .	٣٠٢
١١٨-	حقوق المستأجر قبل المؤجر في حالة فسخ الإيجار .	٣٠٤
١١٩-	أثر إيجار ملك الغير بالنسبة للمالك الحقيقي .	٣٠٥
١٢٠-	قضاء محكمة النقض في إيجار ملك الغير .	٣٠٧
<b>مادة (٥٦١)</b>		
١٢١-	الأجرة ركن في عقد الإيجار .	٣١٢
١٢٢-	الأجرة قد تكون نقوداً أو أى تقبلة أخرى .	٣١٣
١٢٣-	يجب أن تكون الأجرة حقيقية .	٣١٤
١٢٤-	يجوز أن تكون الأجرة بخسة .	٣١٤
١٢٥-	لا يجوز أن تكون الأجرة تالفه .	٣١٥
١٢٦-	يجب أن تكون الأجرة مشروعة .	٣١٥
١٢٧-	تعيين الأجرة .	٣١٧
١٢٨-	لا يلزم توحيد الأجرة في مدة الإيجار .	٣١٩
١٢٩-	تفويض الغير في تحديد الأجرة .	٣٢١
١٣٠-	لا يجوز ترك تحديد الأجرة للمؤجر أو المستأجر .	٣٢٢

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
	<b>مادة (٥٦٢)</b>	
٣٢٤		
١٣١-	حالتان لتقدير الأجرة بأجرة المثل .	٣٢٤
١٣٢-	المقصود بأجرة المثل .	٣٢٦
	<b>مادة (٥٦٣)</b>	
٣٢٨		
١٣٣-	المدة ركن من أركان الإيجار .	٣٢٨
١٣٤-	تحديد المتعاقدين للمدة .	٣٢٩
١٣٥-	الحد الأقصى لمدة الإيجار .	٣٣١
	حكم الإيجار المؤبد .	٣٣٤
١٣٦-	رأى الفقه :	
١٣٦-	مكررا - اتجاه الهيئة العامة للمواد المدنية	
	والتجارية بمحكمة النقض .	٣٣٧
١٣٧-	تحديد مدة الإيجار بمدة حياة المؤجر	
	والمستأجر .	٣٣٨
١٣٨-	مدة العقد الذى يتفق فيه على مدة للإيجار ثم	
	يترك إنهاؤه لمشئئة أحد الطرفين .	٣٣٩
١٣٩-	الحالات التى تحدد فيها مدة الإيجار بمواعيد	
	دفع الأجرة .	٣٥٣
	(أ) إغفال المتعاقدين تحديد مدة الإيجار .	٣٥٣

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
(ب) عقد الإيجار لمدة غير معينة .	٣٥٤	
(ج) تعذر إثبات مدة الإيجار المتفق عليها .	٣٥٦	
١٤٠- المقصود بمواعيد دفع الأجرة التي تحدد على أساسها مدة الإيجار .	٣٥٦	
١٤١- التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء .	٣٥٩	
١٤٢- شكل التنبيه .	٣٦٠	
١٤٣- مشتملات التنبيه .	٣٦٢	
١٤٤- من يرسل التنبيه وإلى من يرسل ؟	٣٦٤	
١٤٥- متى ينتج التنبيه أثره ؟	٣٦٨	
١٤٦- العدول عن التنبيه .	٣٦٩	
١٤٧- إثبات حصول التنبيه .	٣٧٠	
١٤٨- بطلان التنبيه .	٣٧٠	
مواعيد التنبيه بالإخلاء :		
١٤٩- أولاً : الأراضى الزراعية والأراضى البور .	٣٧١	
١٥٠- ثانياً : المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك .	٣٧٢	
١٥١- ثالثاً : المساكن والغرف المؤنثة وأى شئ آخر .	٣٧٢	
١٥٢- عدم تعلق ميعاد التنبيه بالنظام العام .	٣٧٤	
١٥٣- حصول التنبيه بعد الميعاد المحدد .	٣٧٤	
١٥٤- امتداد الإيجار بعدم توجيه التنبيه .	٣٧٧	

رقم الصفحة	الموضوع	رقم البند
	آثار الإيجار :	
٣٧٨	<b>مادة (٥٦٤)</b>	
٣٧٨	١٥٥- التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة .	
٣٧٩	١٥٦- التزام المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة.	
٣٨١	١٥٧- تسليم العين وملحقاتها في حالة صالحة .	
٣٨٤	١٥٨- رفع العوائق التي تحول دون الانتفاع بالعين.	
٣٨٦	١٥٩- الاتفاق على تعديل التزام المؤجر بالتسليم .	
٣٨٩	<b>مادة (٥٦٥)</b>	
٣٨٩	١٦٠- صور عدم الوفاء بالالتزام بتسليم العين وملحقاتها صالحة .	
٣٩٢	١٦١- جزاء الإخلال بالتزام المؤجر بتسليم العين صالحة .	
٣٩٢	١٦٢- (أ) التنفيذ العيني .	
٣٩٥	١٦٣- (ب) إنقاص الأجرة .	
٣٩٧	١٦٤- (ج) فسخ العقد .	
٣٩٩	١٦٥- جواز التنازل عن طلب الفسخ .	
٤٠٠	١٦٦- (د) التعويض .	
٤٠١	١٦٧- مدى قابلية التزام المؤجر بالتسليم للانقسام.	

رقم الصفحة	الموضوع	رقم البند
٤٠٣	١٦٨- هلاك العين قبل التسليم .	
٤٠٤	<b>مادة (٥٦٦)</b>	
٤٠٤	١٦٩- تحديد مقدار العين المؤجرة .	
٤٠٥	١٧٠- حالة العجز في العين المؤجرة .	
٤٠٦	١٧١- حالة الزيادة في العين المؤجرة .	
	١٧١ مكررا - الاتفاق على مخالفة الأحكام الخاصة	
٤٠٧	بالعجز والزيادة .	
	١٧٢- تقادم الدعاوى الناشئة عن العجز أو الزيادة	
٤٠٨	في العين المؤجرة .	
٤٠٩	١٧٣- كيفية التسليم .	
	١٧٤- طريقة وضع العين المؤجرة تحت تصرف	
٤١١	المستأجر .	
٤١٢	١٧٥- محضر التسلم .	
٤١٤	١٧٦- تحديد ملحقات العين المؤجرة .	
	١٧٧- لا يشترط وجود ملحقات العين للمؤجرة عند	
٤٢١	إبرام عقد الإيجار .	
٤٢٣	١٧٨- تطبيقات لملاحظات العين المؤجرة .	
٤٢٦	١٧٩- زمان التسليم .	
٤٢٧	١٨٠- مكان التسليم .	
٤٢٨	١٨١- نفقات التسليم .	

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
١٨٢-	التزام المستأجر بالاستلام .	٤٢٩
	<b>مادة (٥٦٧)</b>	٤٣٠
١٨٣-	التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة .	٤٣٠
١٨٤-	المقصود بالترميمات الضرورية التى يلتزم بها المؤجر .	٤٣٢
١٨٥-	التزام المؤجر بإجراء الترميمات أيا كان سببها .	٤٣٥
١٨٦-	الأعمال التى تتطلبها السلطة الإدارية .	٤٣٧
١٨٧-	ما يلحق بالترميمات الضرورية .	٤٣٧
١٨٨-	الترميمات التأجيلية .	٤٤٢
١٨٩-	عدم التزام المؤجر بالأعمال التى يقصد بها الزيادة فى العين أو تحسينها أو التيسير على المستأجر فى الانتفاع بها .	٤٤٢
١٩٠-	أحكام الصيانة مما لا يتعلق بالنظام العام .	٤٤٢
	<b>مادة (٥٦٨)</b>	٤٤٥
	جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة :	
١٩١-	أولاً : التنفيذ العينى .	٤٤٥

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
١٩٢-	هل يجوز للمستأجر حبس الأجرة عن المؤجر لإجباره على التنفيذ العيني ؟	٤٤٩
١٩٣-	حصول المستأجر على إذن من القضاء في إجراء الترميمات بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة .	٤٥٠
١٩٤-	خصم ما أنفقه المستأجر من الأجرة استثناء من القواعد العامة .	٤٥٢
١٩٥-	إجراء المستأجر الترميمات المستعجلة أو البسيطة دون ترخيص من القضاء .	٤٥٣
(أ)	أن تكون الترميمات مستعجلة أو بسيطة .	٤٥٣
(ب)	أن يعذر المستأجر المؤجر .	٤٥٤
(ج)	ألا يقوم المؤجر بإجراء الترميمات في الميعاد الذي حدده المستأجر .	٤٥٥
١٩٦-	إجراء المستأجر الترميمات على مسؤوليته .	٤٥٥
١٩٧-	قيام المستأجر بالترميمات المستعجلة أو البسيطة دون إذن من القضاء رخصة له .	٤٥٦
١٩٨-	حق المستأجر في خصم النفقات من الأجرة لائسلبه الحق في استيفاء النفقات بالطريق العادى .	٤٥٦
١٩٩-	التزام المستأجر في إجراء الترميمات ببذل عناية الرجل المعتاد .	٤٥٧
٢٠٠-	ثانيا : إنقاص الأجرة .	٤٥٨



رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٢٠١-	ثالثاً : الفسخ .	٤٥٩
٢٠٢-	رابعاً : التعويض .	٤٦١
٢٠٣-	مدى اشتراط الإعذار لاستحقاق التعويض .	٤٦٥
<b>مادة (٥٦٩)</b>		
٤٦٧		
٤٦٧	الهلاك الكلى للمعين المؤجرة :	
٢٠٤-	المقصود بالهلاك الكلى .	٤٦٧
٢٠٥-	سبب الهلاك الكلى .	٤٧٣
٢٠٦-	آثار الهلاك الكلى .	٤٧٣
٢٠٧-	مسئولية المؤجر قبل المستأجر مسئولية عقدية	
٤٧٧	وقبل الغير مسئولية تقصيرية .	
	الهلاك الجزئى أو الخلل بالانتفاع :	
٢٠٨-	المقصود بالهلاك الجزئى أو الخلل بالانتفاع .	٤٧٨
٤٨٠	جزاء الهلاك الجزئى أو الخلل بالانتفاع .	
٢٠٩-	(أ) إذا كان الهلاك الجزئى أو الخلل بالانتفاع	
٤٨٠	بفعل المستأجر .	
٢١٠-	(ب) إذا كان الهلاك الجزئى أو الخلل	
٤٨١	بالانتفاع بغير فعل المستأجر .	

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
	<b>مادة (٥٧٠)</b>	
٢١١-	الشروط الواجب توافرها فى الترميمات التى يجوز للمؤجر إجراؤها رغم معارضة المستأجر .	٤٨٥
٢١٢-	إعطاء الحق فى إجراء الترميمات لكل شخص يهمله حفظ العين .	٤٨٧
٢١٣-	إجراء المؤجر الترميمات رغم معاوضة المستأجر .	٤٨٧
٢١٤-	حق المستأجر فى إنقاص الأجرة أو طلب فسخ العقد .	٤٨٨
٢١٥-	تعويض المستأجر .	٤٨٩
٢١٦-	حصول خلاف بين المؤجر والمستأجر على إجراء أعمال الترميم .	٤٩٠
٢١٧-	مدى حق المؤجر فى زيادة الأجرة بعد إجراء الترميمات .	٤٩١
	<b>مادة (٥٧١)</b>	
٢١٨-	التزام المؤجر بضمان التعرض .	٤٩٢
٢١٩-	ضمان المؤجر لعرضه المادى والقانونى .	٤٩٤

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٢٢٠-	شروط التعرض الشخصى من المؤجر :	٤٩٨
٤٩٨	الشرط الأول : وقوع التعرض بالفعل .	
	الشرط الثانى : أن يكون من شأن التعرض الإخلال	
٥٠٠	بانتفاع المستأجر بالعين .	
٥٠٢	الشرط الثالث : وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار .	
	الشرط الرابع : ألا يستند المؤجر فى الأعمال التى	
٥٠٣	يقوم بها إلى حق ثابت له .	
	بعض صور التعرض الحاصل من المؤجر :	
٢٢١-	الصورة الأولى : التغيير فى العين المؤجرة	
٥٠٨	أوفى ملحقاتها .	
٢٢٢-	الصورة الثانية : الإخلال بالانتفاع نتيجة	
٥١٠	التغيير فى عين مجاورة .	
٥١١	٢٢٣- الصورة الثالثة : دخول العين المؤجرة .	
٥١٣	٢٢٤- الصورة الرابعة : استعمال العين المؤجرة .	
	٢٢٥- الصورة الخامسة : منافسة المستأجر فى	
٥١٤	حرفته أو مهنته .	
٥١٨	٢٢٦- تعرض أتباع المؤجر .	
٥١٩	٢٢٧- المقصود بالأتباع .	
٥٢٤	٢٢٨- شروط ضمان المؤجر لأعمال تابعيه .	
٥٢٦	٢٢٩- مسئولية المؤجر عن سرقة العين المؤجرة .	
	٢٣٠- مسئولية المؤجر عن السرقة التى تقع بسبب	
٥٢٧	إهمال البواب .	

رقم الصفحة	الموضوع	رقم البند
٥٢٩	٢٣١- اشتراط المؤجر عدم مسئوليته عن البواب.	
٥٣٠	٢٣٢- هل يلزم المؤجر بتوفير بواب للحراسة ؟	
٥٣١	٢٣٣- جزاء الإخلال بالالسترام بعدم التعرض للشخصى .	
٥٣١	٢٣٤- أولاً : التنفيذ العيى .	
٥٣٦	٢٣٥- ثانياً : إنقاص الأجرة .	
٥٣٧	٢٣٦- ثالثاً : فسخ العقد .	
٥٣٧	٢٣٧- رابعاً : التعويض .	
٥٤٠	٢٣٨- حبس المستأجر للأجرة .	
٥٤٣	٢٣٩- عدم قابلية الالتزام بالضمان للتجزئة .	
٥٤٤	<b>مادة (٥٧٢)</b>	
٥٤٤	٢٤٠- التعرض القانونى الصادر من الغير .	
٥٤٥	٢٤١- الشرط الأول : صدور التعرض من الغير .	
٥٤٥	٢٤٢- الشرط الثانى : إدعاء الغير حقاً يتعلق بالعين	
٥٤٥	المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر .	
٥٤٧	٢٤٣- الشرط الثالث : وقوع التعرض بالفعل .	
٥٤٨	٢٤٤- الشرط الرابع : وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار .	
٥٤٨	٢٤٥- ضمان التعرض وضمان الاستحقاق .	
	أولاً : ضمان التعرض :	

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٢٤٦-	واجب المستأجر عند حصول التعرض القانوني .	٥٤٩
	( إخطار المؤجر بالتعرض ) .	
٢٤٧-	دفع التعرض عن المستأجر .	٥٥١
٢٤٨-	هل يجوز للمستأجر دفع تعرض الغير المبني على سبب قانوني ؟	٥٥٥
٢٤٩-	ثانيا : ضمان الاستحقاق .	٥٥٨
٥٥٩	<b>مادة ( ٥٧٣ )</b>	
٢٥٠-	المفاضلة بين المستأجرين لعين واحدة .	٥٥٩
٢٥١-	شروط انطباق المادة :	٥٥٩
	مناطق المفاضلة بين المستأجرين :	٥٦٤
٢٥٢-	(أ) بالنسبة للمنقول .	٥٦٤
٢٥٣-	(ب) بالنسبة للعقار .	٥٧١
٢٥٤-	عدم وجود سبب لتفضيل أحد المستأجرين .	٥٧٤
٥٧٦	<b>مادة ( ٥٧٤ )</b>	
٢٥٥-	التعرض القانوني الصادر من جهة حكومية.	٥٧٦
٢٥٦-	المقصود بعمل الجهة الحكومية المنصوص عليه بالمادة .	٥٧٦

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٢٥٧-	حق المستأجر فى فسخ العقد أو إنقاص الأجرة إذا حدث نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة .	٥٧٩
٢٥٨-	يشترط لفسخ العقد أو لإنقاص الأجرة أن يكون تعرض جهة الحكومة فى الانتفاع بالعين.	٥٨٢
٢٥٩-	امتناع الجهة الحكومية عن إعطاء ترخيص لإدارة المكان المؤجر .	٥٨٣
٢٦٠-	الرجوع على المؤجر بالتعويض .	٥٨٤
٢٦١-	رجوع المستأجر على الجهة الحكومية .	٥٨٧
٥٩٠.	<b>مادة ( ٥٧٥ )</b>	
٢٦٢-	المقصود بالتعرض المادى الصادر من أجنبى .	٥٩٠
٢٦٣-	الأصل عدم ضمان المؤجر التعرض المادى الصادر من أجنبى .	٥٩١
٢٦٤-	شروط عيم ضمان المؤجر التعرض المادى الصادر من أجنبى .	٥٩١
١-	أن يكون التعرض صادراً من أجنبى .	٥٩١
٢-	ألا يستند التعرض فى تعرضه إلى حق مدعيه .	٥٩٢
٣-	أن يقع التعرض أثناء انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .	٥٩٢

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٤-	ألا يكون المؤجر قد منع المستأجر من رعاية العين المؤجرة الرعاية التي تجعله في مأمن من وقوع التعرض .	٥٩٣
٢٦٥-	متى يسأل المؤجر عن التعرض المادى الصادر عن أجنبي ؟	٥٩٤
٢٦٦-	رجوع المستأجر على المتعرض .	٥٩٨
٢٦٧-	رجوع المؤجر على المتعرض .	٥٩٩
٦٠٠	<b>مادة (٥٧٦)</b>	
٢٦٨-	المقصود بالعيب الموجب للضمان .	٦٠٠
٢٦٩-	التمييز بين وجود العيب فى العين المؤجرة وبين غلط المستأجر فى صفة جوهرية فى العين .	٦٠١
٢٧٠-	التمييز بين العيب وحصول إخلال للمستأجر فى انتفاعه بالعين بين الإيجار بفعل الغير .	٦٠٣
٢٧١-	الشروط الواجب توافرها فى العيب :	
٢٧١-	الشرط الأول : أن يكون العيب مؤثراً فى الانتفاع .	٦٠٤
٢٧٢-	الشرط الثانى : أن يكون العيب خفياً .	٦٠٦
٢٧٣-	الشرط الثالث : ألا يكون المستأجر عالماً بالعيب .	٦٠٩

رقم الصفحة	الموضوع	رقم البند
٦١٢	٢٧٤- الشرط الرابع : ألا يكون العيب حاصلًا نتيجة فعل المستأجر .	
٦١٢	٢٧٥- أمور لا يشترط توافرها في العيب .	
٦١٦	<b>مادة ( ٥٧٧ )</b>	
	جزاء العيب :	
٦١٦	٢٧٦- أولاً : التنفيذ العيني .	
٦١٧	٢٧٧- ثانياً : فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة .	
٦١٨	٢٧٨- ثالثاً : التعويض .	
٦٢٠	٢٧٩- نزول المستأجر عن دعوى الضمان .	
	٢٨٠- سقوط دعوى ضمان العيوب الخفية بمضي	
٦٢١	خمس عشرة سنة .	
٦٢٣	<b>مادة ( ٥٧٨ )</b>	
	٢٨١- الأصل أن أحكام الضمان لا تتعلق بالنظام العام .	
٦٢٣	٢٨٢- التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي .	
٦٢٣	٢٨٣- التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير .	
٦٢٥		
٦٢٨	٢٨٤- ضمان العيوب الخفية .	



رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٢٨٥-	إخفاء سبب ضمان التعرض أو العيب عن غش .	٦٣٠
<b>مادة ( ٥٧٩ )</b>		
٢٨٦-	التزام المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه .	٦٣٢
٢٨٧-	التزام المستأجر باستعمال العين بحسب ما أعدت له .	٦٣٣
٢٨٨-	استثناء على القاعدة للمنصوص عليها بالمادة .	٦٣٤
٢٨٩-	مناط التزام المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له حدوث ضرر بالعين أو بالمؤجر .	٦٣٥
٢٩٠-	موافقة المؤجر ترفع المخالفة عن المستأجر .	٦٤٠
٢٩١-	التزام المستأجر بعدم ترك العين بدون استعمال .	٦٤٢
٢٩٢-	جزاء إخلال المستأجر بالالتزام باستعمال العين على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له .	٦٤٤
<b>مادة ( ٥٨٠ )</b>		
٢٩٣-	حظر إجراء تغيير بالعين المؤجرة .	٦٤٥

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٢٩٤-	اشتراط حصول ضرر للمؤجر .	٦٤٦
٢٩٥-	إثبات عدم حصول ضرر للمؤجر نتيجة التغيير في العين المؤجرة .	٦٥٠
٢٩٦-	تقدير الضرر موضوعي .	٦٥١
٢٩٧-	جواز التغيير في العين المؤجرة بإذن المؤجر .	٦٥٢
٢٩٨-	جزاء الإخلال بالتزام المستأجر بعدم إجراء تغيير بالعين المؤجرة بدون إذن المؤجر .	٦٥٤
٢٩٩-	هل يعتبر اتفاق المتعاقدين في العقد على إعادة الحالة إلى أصلها أو الإبقاء على التعديلات دون مقابل تنازلاً عن طلب الفسخ ؟	٦٥٨
٦٦٤	<b>مادة ( ٥٨١ )</b>	
٦٦٤	٣٠٠- إجازة وضع المستأجر أجهزة بالعين المؤجرة .	
٦٦٥	٣٠١- شروط وضع المستأجر للأجهزة الحديثة بالعين المؤجرة .	
٦٦٥	٣٠٢- لايجوز الاتفاق على حظر وضع الأجهزة الحديثة بالعين المؤجرة إلا بموافقة المؤجر .	
٦٦٧	<b>مادة ( ٥٨٢ )</b>	
٦٦٧	٣٠٣- المقصود بالترميمات التأجيلية .	

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٣٠٤	التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية .	٦٦٨
٣٠٥	الأحوال التى لايلزم فيها المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية .	٦٧٠
٣٠٦	الالتزام بالترميمات التأجيرية بالنسبة للأجزاء المشتركة عند تعدد المستأجرين .	٦٧٢
٣٠٧	جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بإجراء الترميمات التأجيرية .	٦٧٣
٦٧٥	<b>مادة (٥٨٣)</b>	
٣٠٨	التزام المستأجر بالعناية فى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها .	٦٧٥
٣٠٩	الالتزام بالعناية فى استعمال الأجزاء المشتركة من العين المؤجرة والمحافظة عليها.	٦٧٨
٣١٠	مسئولية المستأجر عن أفعال تابعيه .	٦٧٨
٣١١	التزام المستأجر التزام ببذل عناية .	٦٧٨
٣١٢	إثبات عدم قيام المستأجر بالعناية المطلوبة.	٦٧٩
٣١٣	الأحوال التى يسأل فيها المستأجر بسبب إساءة استعمال العين أو المحافظة عليها .	٦٧٩
٣١٤	جزاء إخلال المستأجر بالتزامه وإحداث تلفيات أو هلاك بالعين المؤجرة .	٦٨١

رقم البند	الموضوع	رقم الصفحة
٣١٥-	هل يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر ؟	٦٨٢
٣١٦-	إثبات حصول التلف أو الهلاك بالعين المؤجرة .	٦٨٢
٣١٧-	الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية .	٦٨٥

تم بحمد الله







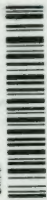








Bibliotheca Alexandrina



1129956